

UNIVERSIDAD AUTONOMA METROPOLITANA  
UNIDAD AZCAPOTZALCO

DIVISION DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANIDADES  
SOCIOLOGIA URBANA

**RENOVACION DE VIVIENDA**  
**EN LA COLONIA TORREBLANCA**

**2000 al 2009**

ROCIO DEL PILAR BALLESTEROS OCAMPO  
MATRICULA 206360620

ASESOR: MTRO. JOSE CASTRO LOPEZ

SINODALES: DRA. PRISCILLA CONNOLLY DIETRICHSEN

MTRA. MARIA CONCEPCIÓN HUARTE TRUJILLO

NOVIEMBRE 2010

## INTRODUCCIÓN.

En este trabajo de investigación se observaran diferentes aspectos que permitan analizar y comparar el desarrollo de las políticas de vivienda, que consistan en la planeación del territorio urbano, en los diferentes Programas de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; de los años 1997, 2003, 2007 y proyecto de acción del Bando Dos del 2000.

El proceso de planeación urbana del Distrito Federal actualmente permite observar una nueva etapa de la desarrollo y construcción de vivienda urbana, distinta a la de los orígenes de la ciudad; es decir, las construcciones actuales presentan una estructura de tipo vertical, impulsando un desarrollo hacia el interior de la ciudad, como parte de la solución al problema de la densidad poblacional que ha ido disminuyendo desde los años 80's, provocando así la desocupación de la zona central de la ciudad de México.

El objetivo general de este estudio es observar la renovación de vivienda, como un elemento determinante en la formación de la ciudad; ya que es la herramienta que estructura el territorio urbano. La presente investigación tiene como objetivo primario presentar un panorama, acerca de la manera en que influye la renovación de vivienda en la zona central y los cambios que se realizan en el uso de suelo a partir de estos proyectos de planeación urbana.

En el primer capítulo se describen los programas de desarrollo urbano que determinan los cambios de reciclamiento y densificación, junto con el proceso de planeación y desarrollo de la ciudad. También se estudia a los actores inmobiliarios que se muestran interesados en el impacto habitacional y la renovación de aquellas casas deterioradas o abandonadas, para proporcionar una nueva vivienda tanto a familias que radican fuera de la ciudad, como a la misma población que habita en la colonia. Así podemos observar cambios en "la constatación de los mayores costos del crecimiento periférico y el aumento de las áreas centrales abandonadas que han despertado un renovado interés por el potencial de absorber el crecimiento urbano que ofrecen estas áreas. (Rojas; 2004)". (Monterrubio, 2009: 27)

El tema de la planeación urbana tiene múltiples cambios y etapas que, a veces, resultan en una serie de problemas, consecuencia del propio territorio que cuenta con valores, cultura e historia que representan una problemática por el hecho de no poder cambiar ciertas partes de la ciudad. La heterogeneidad y la diversidad que existen en la capital se expanden por todo el territorio.

En la parte central de la ciudad se observa el proceso de planeación habitacional que lleva una serie de pasos que permiten analizar desde el uso de suelo, la dimensión de la construcción, el tipo de clase social que habita en esa zona, los servicios que existen y la comunicación con los medios de transporte, hasta el crecimiento acelerado de la población en un territorio determinado.

En este capítulo, se estudiarán como fueron expuestas las políticas públicas de vivienda y los lineamientos dentro del programa de Desarrollo Urbano del Distrito Federal a partir del año 1997 hasta los programas actuales del 2007-2012, observando sus resultados actualmente en las delegaciones centrales y principalmente en la colonia Torreblanca, ubicada en la delegación Miguel Hidalgo.

A partir del segundo capítulo, conoceremos más a fondo el proceso de cambio que sufrió la colonia Torreblanca, a raíz de la implementación del proyecto del Bando Dos, emitido en diciembre del 2000, por el gobernador Andrés Manuel López Obrador, en su época de gobierno del Distrito federal. El bando dos es una acción jurídica, que retoma el representante legal, para actuar en ese momento en los cambios sobre la zona urbana, es una decisión que autoriza el proyecto de renovación de vivienda para la construcción de departamentos de interés social en las cuatro delegaciones centrales del Distrito Federal, y así realizar la reutilización de espacios deshabitados.

En el capítulo tercero se hace referencia a las tendencias desarrolladas en la colonia Torreblanca, a partir del proyecto del Bando Dos, analizando cómo se hace referencia al identificar el tipo de uso de suelo y, los cambios de la estructura en la colonia y en la vivienda misma. También estudiamos las variables del proceso de renovación de la vivienda, y la estructura física del inmueble a partir de la zonificación urbana con la que se clasifica esta parte del territorio del Distrito Federal.

Para terminar, en el capítulo cuarto la investigación partirá de una observación de campo en la colonia Torreblanca, ubicada en la delegación Miguel Hidalgo, principalmente en aquellos casos que permiten ver que se realizó el proceso de renovación de vivienda y, conocer los servicios públicos que existen y que hacen falta en este territorio. También se realiza un análisis de datos por manzana, el cual permite estudiar más a fondo la estructura física y urbana de la colonia. Por último, no debemos perder de vista la labor conjunta entre estudiantes, investigadores, autoridades y sociedad, que es una responsabilidad compartida y que sólo se podrá lograr la Ciudad que queremos en la medida en que se sumen los esfuerzos de todos los sectores: social, privado y público.

## **PRIMER CAPÍTULO**

### **RENOVACIÓN DE VIVIENDA URBANA: LA POLÍTICA DE DENSIFICACIÓN EN LAS CUATRO DELEGACIONES CENTRALES DEL DISTRITO FEDERAL 1995-2006.**

Con este estudio se observa una actual faceta de reconstrucción de vivienda urbana del Distrito Federal, en donde vemos la reutilización intensiva del uso de suelo habitacional, aprovechando los espacios vacíos o bien los inmuebles desocupados o deteriorados, usando al máximo su dimensión e intensificación; es decir, en este caso del uso habitacional, por medio de la realización de nuevas construcciones habitacionales el crecimiento de la vivienda es de forma vertical, y esto lo podemos identificar o conocer como, redensificación. En la Ciudad de México, la forma de crecimiento inicial fue de tipo horizontal, llegando a dimensiones que han provocado la conurbación con otras zonas territoriales. Como consecuencia, y problemática a la vez, se ocuparon antiguos predios agrícolas y otros terrenos ganaderos no categorizados como suelo urbano.

En la Ciudad de México, principalmente en la zona denominada "ciudad central", que abarca cuatro de las dieciséis delegaciones: Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, en 1960-1980 se comenzó a desarrollar un fenómeno de despoblamiento notorio, mostrando una baja del crecimiento total de la población en estas cuatro delegaciones centrales. Los índices de población que proporciona durante las últimas tres décadas el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), revelan que, entre las cuatro delegaciones, se habían perdido cerca de 1 millón 200 mil habitantes. Este despoblamiento en el centro de la ciudad, viene presentándose desde tiempo atrás (tres décadas), como un problema importante de desarrollo urbano, ya que cada vez se acelera más la expansión urbana hacia la periferia, entorpeciendo el traslado de la población de la zona metropolitana hacia el centro y viceversa.

Dicha expansión amenaza también las zonas de conservación ecológica, al crecer el problema del abastecimiento de servicios a toda la zona metropolitana y la zona central. En el año 1995, se planteó un proyecto de desarrollo para el centro del Distrito Federal, donde se busca el crecimiento económico y de la población, logrando que esta zona central, donde se localizan los barrios más envejecidos, mejore su estructura y proporcione una mejor vista de la ciudad, evitando que aumente el problema del despoblamiento.

Las políticas de planeación urbana atienden principalmente "problemas urbanos: a) crisis de la centralidad urbana; b) revisión estructural de la ciudad y; c) la absorción y eliminación del tugurio (...) y la planificación económica del territorio". (Monterrubio, 2009: 263) En estas políticas se estudia, en términos de renovación urbana, la funcionalidad del uso de suelo,

primordialmente en el centro de la ciudad. La renovación es un término que se utiliza para explicar la transformación de una zona urbana (barrio o colonia). También es considerada como un proceso donde se interviene en las áreas urbanas que han sido reconocidas como antiguos cascos de ciudad o en la zona céntrica de la ciudad.

Con la renovación habitacional, se analizan aquellas viviendas con problemas de deterioro o desalojo que se han visto afectadas con el cambio de uso de suelo, por el deterioro del propio inmueble y la mala calidad ambiental de la zona; ofreciendo así una vivienda en la zona central, reutilizando la infraestructura y los servicios con los que ya se cuenta dentro de la zona urbana del Distrito Federal.

La Ciudad de México ha cambiado su organización a partir de la expansión de las zonas urbanas hacia las zonas rurales. En la zona urbana el cambio ha tenido mayor impacto por la reconstrucción de infraestructuras urbana, la construcción de vivienda y la instalación de equipamiento, dando como resultado el fenómeno observable del crecimiento urbano. La mancha urbana se expande hacia la periferia. Ante la pérdida de población en el centro de la ciudad, el gobierno del Distrito Federal (DF), en 1995, se desarrolló la política de densificación de cuatro delegaciones del DF: Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza.

A partir de la planeación de las políticas de Desarrollo Urbano del DF, en el año 2000 se promovió nuevamente el proyecto del Bando Dos, publicado el 7 de diciembre de ese año, aunque entra en vigor a partir del año 2001. "En él se plantea la necesidad de restringir la construcción de viviendas en las delegaciones Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa de Morelos, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco. Por otra parte señala que "se promoverá el crecimiento poblacional hacia las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza para aprovechar la infraestructura y servicios que actualmente se encuentran sub-utilizados". ([www.seduvi.df.gob.mx/programas/bando](http://www.seduvi.df.gob.mx/programas/bando)) Este programa estimuló la construcción de nueva vivienda de interés social en estas cuatro delegaciones centrales, disminuyendo así la pérdida de población de esta zona de la ciudad y la explotación del territorio de otras delegaciones y la zona metropolitana, principalmente en aquellas que tienen áreas con suelo de conservación (sur y oriente) y que cubren la parte periférica. Con el desarrollo de la planeación urbana se estudian las características de los espacios públicos, los equipamientos y la dimensión de la zona urbana en la ciudad.

En las delegaciones centrales se ha venido observando un desplazamiento del uso habitacional como consecuencia del fenómeno de sobre-especialización en el uso de suelo, el cual se hace evidente con el claro dominio del uso comercial y de servicios públicos.

Esta especialización del uso del suelo permite plantear las limitaciones de la organización en la zona urbana para ofrecer espacios públicos de recreación o la construcción de nuevos conjuntos habitacionales en esta zona central de la Ciudad.

En 1997 el programa de renovación de vivienda surge como propuesta de densificación de la ciudad central. "El Programa de Desarrollo Urbano se sujeta a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Plan Nacional de Desarrollo y al Programa General de Desarrollo del Distrito Federal". (Programa de Desarrollo Urbano del DF, 1997:5). Este programa presenta una lista de compromisos con la sociedad, donde sus demandas y estrategias serán dirigidas hacia la administración urbana de la CM. Es un instrumento que establece un claro sentido de acción para reordenar los sectores de la sociedad y alcanzar una mayor articulación entre las iniciativas públicas y privadas, permitiendo así una mejor funcionalidad entre la ciudad central y la zona metropolitana.

#### **1.1 Programa de Desarrollo Urbano del Distrito Federal de 1997, reciclamiento y densificación.**

El orden urbano es una herramienta obligatoria para hacer que las ciudades se vuelvan espacios seguros para la población, para la integración social donde se crea la identidad colectiva; asimismo, permitiendo crear una estructura organizada y funcional. El programa de Desarrollo Urbano del Distrito Federal de 1997 muestra una nueva propuesta para el mejoramiento, reciclamiento y densificación de la ciudad central, que está formada por cuatro delegaciones: Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza.

Desde los años 80's las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza han sido parte del fenómeno de desplazamiento del uso habitacional, provocando otro fenómeno de sobre-explotación en el uso comercial y de servicios públicos sobre los demás usos de suelo. Por ello la población se ha visto obligada a ubicar sus viviendas en la periferia, provocando así un crecimiento masivo y desordenado del territorio. Instituto Nacional de Estadística y Geografía reporta en su sistema como resultado de este fenómeno de despoblamiento, que las cuatro delegaciones centrales perdieran 14,998 viviendas durante el quinquenio de 1990-1995. (INEGI, censo y conteo; 1995)

En los últimos años (1990-1995) la población de sectores populares que han conseguido una vivienda de interés social en la periferia o en los municipios conurbanos, se ha visto afectada por la escasez de equipamiento, falta de servicios, poca vialidad y fluidez para el transporte público, provocando así el interés de las autoridades para ofrecer un nuevo proyecto en el Programa de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Este programa se consideró como un

instrumento de estrategia política para generar acciones de planeación urbana y orden estructural en el Distrito Federal. El programa permite seguir promoviendo la Ley de Desarrollo Urbano como parte del proyecto de embellecimiento de la Ciudad de México, en el que se realizan acciones estratégicas para consolidar la ciudad tanto en lo relativo a equipamiento, vialidad y transporte, como a mantenimiento y preservación de la zona ecológica de la ciudad.

Como parte del programa de Desarrollo Urbano del Distrito Federal de 1997, se estudian algunos aspectos de la población y se resumen en cuatro objetivos centrales:

- 1.- Lograr el mejoramiento de las condiciones de vida de la Población
- 2.- Crecer ordenadamente
- 3.- Conciliar los términos de desarrollo y sustentabilidad
- 4.- Coordinar acciones para la consecución de estos objetivos con base en una política de participación social. (PDUDF; 1997:9)

Estos objetivos fueron estudiados y analizados por los legisladores correspondientes, que dieron pauta y autorización para el Programa. Con estos puntos analice que la planeación urbana y la construcción de vivienda forman parte primordial para estudiar en este programa, las dos vertientes de mi análisis: el reciclamiento de la zona urbana de la ciudad central y la densificación de las cuatro delegaciones centrales.

Por otro lado, ya existen modificaciones en el programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2007-2012, que busca principalmente la captación de predios grandes en las cuatro delegaciones centrales para renovar construcciones que ya no ofrecen la funcionalidad de vivienda unifamiliar y que son abandonados por el deterioro del inmueble y por el alto costo de su mantenimiento. Actualmente se construyen estos inmuebles para ofrecer nueva vivienda de interés social y así frenar el despoblamiento de las delegaciones centrales.

En "ese tipo de ciudades aún existe la cultura de predios y viviendas aisladas que provocan vacíos. Por lo tanto, la inserción de conjuntos habitacionales con sentido de progresividad y mezclando usos del suelo desarrollan nuevos tejidos en la estructura urbana que aglutinan las zonas dispersas aledañas" (Larrondo; 2004: 19). Este es uno de los principales objetivos del programa, que permite la interacción entre la población central y la periférica, promoviendo el progresivo desarrollo de la zona central de la ciudad, evitando así su despoblamiento y deterioro masivo.

Veamos cuáles son actualmente "los siete ejes del programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal de 2007:

1. Reforma política: derechos plenos a la ciudad y sus habitantes
2. Equidad

3. Seguridad y justicia expedita
4. Economía competitiva e incluyente
5. Intenso movimiento cultural
6. Desarrollo sustentable y de largo plazo
7. Nuevo orden urbano: servicios eficientes y calidad de vida, para todos.

El diagnóstico correspondiente a cada eje programático establece el ámbito problemático y determina las variables principales a observar.

A partir del diagnóstico se señalan los objetivos, estrategia y líneas de política que habrán de desarrollar las distintas dependencias. El tratamiento de cada uno de los ejes programáticos tiene tres perspectivas transversales que marcan la forma como se realizarán las líneas de política:

1. Equidad de género.
2. Ciencia y tecnología
3. Desarrollo de la vida pública en la ciudad.”<sup>1</sup>

### **Objetivos de Vivienda**

- ❖ Mejorar sustantivamente los niveles de equidad y desarrollo social mediante la política habitacional que garantice la vivienda para todos.
- ❖ Vigilar que la construcción de vivienda obedezca a las necesidades del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos.
- ❖ Generar empleo, desarrollo productivo y económico, mediante el desarrollo de la vivienda, bajo un enfoque que atienda los criterios de sustentabilidad.
- ❖ Alcanzar un modelo de política habitacional participativo, corresponsable y financiable.
- ❖ Promover la participación de los sectores público, social y privado en programas de vivienda, inversión inmobiliaria, sistemas de ahorro, financiamiento y orientación habitacional

### **Líneas de política de Vivienda**

- Continuaremos con el mejoramiento del modelo de atención para la producción de vivienda, con instrumentos tales como los cofinanciamientos y la promoción del desarrollo socio-económico del barrio.

- Se buscará que la construcción de vivienda, desde su diseño, obedezca a criterios de sustentabilidad.

- Se regularizarán las edificaciones y se otorgarán escrituras, para garantizar la seguridad del patrimonio habitacional de los habitantes del Distrito Federal.

---

<sup>1</sup> (Programa General de Desarrollo del Distrito Federal.; 2007-2012: 10)



- Se incentivará la participación de los sectores social y privado en programas de vivienda e inversión inmobiliaria, se promoverán sistemas de financiamiento y acceso equitativo a créditos.

- El Gobierno de la Ciudad promoverá la aplicación de esquemas financieros para la adquisición de viviendas, con la corresponsabilidad de los beneficiarios para la recuperación de créditos.

- Se analizará y, en su caso, se replanteará la aplicación del Bando Dos para la construcción de vivienda.

- Se instrumentarán nuevos mecanismos para la adquisición, remodelación y ampliación de viviendas, con particular atención en generación opciones accesibles de crédito a mujeres en condiciones de discriminación y mayor vulnerabilidad".<sup>2</sup>

Observamos, pues, que el programa de desarrollo urbano debe partir de la planeación y del desarrollo de infraestructura, que debe utilizarse como una herramienta u estrategia que permita la producción de vivienda y que no se convierta en una producción masiva con bajos recursos y malos servicios.

"Planear el desarrollo de la infraestructura y los servicios públicos requiere comprometer la asignación de recursos públicos en el mediano y largo plazos" (Coulomb; 2007:8); es aquí donde las autoridades y los planeadores organizan el desarrollo de viviendas y determinan el funcionamiento y el tiempo para ser concluidas, como respuesta a las demandas y propuestas de la población. "Organizar la demanda, implica asumir públicamente compromisos y una gestión transparente del proceso de poblamiento popular, lo cual requiere de altos niveles de legitimidad de las autoridades locales" (Coulomb; 2007:7). A partir de esta organización, se intervino en la problemática con la planeación de nuevos proyectos de urbanización y fomento a la vivienda de interés social.

## **1.2 Bando Dos.**

En el año 2000, se generaron diferentes políticas públicas sobre la vivienda que han contribuido de forma importante en los cambios urbanos principalmente en la zona central de Ciudad de México. Una política es "la política federal de financiamiento de vivienda de interés social nueva terminada, que dio lugar a la producción de grandes fraccionamientos habitacionales ubicados en las periferias, y la otra es "la política local de redensificación del área central de la metrópoli implementada por el gobierno del Distrito Federal, que ocasionó la construcción de una gran cantidad de edificios habitacionales". (Paquette; 2009: 15)

---

2 (Ibíd.: 74-75)

Con el análisis de estas políticas de vivienda, logre identificar puntos en común, como fue el hecho de proponer principalmente una fuerte producción de vivienda, con el apoyo de grandes desarrolladores privados e inmobiliarias que apoyaron para resolver una gran del Distrito Federal: el desdoblamiento y falta de vivienda urbana.

Andrés Manuel López Obrador, Jefe de Gobierno del Distrito Federal, fue participe en la aprobación del programa de renovación de vivienda en las delegaciones centrales, promoviendo nuevamente en su gobierno el proyecto de acción jurídico llamado Bando Dos que entro en vigor en el año 2001; esté autoriza la construcción de vivienda de interés social en las cuatro delegaciones centrales, que son Miguel Hidalgo, Benito Juárez, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza.

Las políticas o lineamientos que generalmente se siguieron en este proyecto de acción para las cuatro delegaciones centrales del Distrito Federal fueron:

- 1.- Detener el crecimiento de la mancha urbana hacia delegaciones periféricas: Álvaro Obregón, Coyoacán, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tlalpan y Xochimilco.
- 2.- En las delegaciones intermedias de la ciudad, congelar la construcción de unidades habitacionales y de tipo comercial, así como de aquellas que demanden un gran consumo de agua e infraestructura urbana y equipamiento público.
- 3.- Promover el desarrollo y crecimiento de la población en las delegaciones centrales: Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, aprovechando la infraestructura y servicios que no son muy utilizados o que han sido abandonados.
- 4.- Impulsar en las delegaciones centrales el programa de construcción de vivienda para gente de bajos recursos y se promover el cofinanciamiento para renovación de vivienda deteriorada.
- 5.- Se deberá solicitar, en la ventanilla única de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, el formato para solicitar ingresos para el uso de suelo específico, para factibilidad de servicios y obras de impacto urbano y ambiental, así como permisos de ampliación de vivienda.

Considerando estos puntos como los objetivos centrales del proyecto de acción de renovación habitacional en el Distrito Federal, en el año 2005, se realizó una evaluación por parte del Gobierno del Distrito Federal para ir considerando únicamente a las cuatro delegaciones centrales en este proyecto, debido al registro de INEGI sobre la pérdida de población, con un total aproximado de 14,821 habitantes. Estudios realizados por Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) demostraron que en el censo del 2000 y 2005 se continuó registrando el aumento de la población en las delegaciones del sur y del oriente del Distrito Federal, reportando 204,885 habitantes más y 115,760 viviendas.

Por otra parte, se observó que el desarrollo inmobiliario creció y continuó generando nuevas viviendas adicionales, es decir, 27,500 viviendas aproximadamente. Los datos fueron analizados en la página del INEGI del 2005 (INEGI, conteo 2005). Existen comentarios y conclusiones que señalan que -esta política debió haberse aplicado para el Gobierno del Estado de México y así ofrecer la demanda de vivienda en esa zona del territorio-; sin embargo, existen problemas del territorio que no permiten dar los resultados que el Gobierno Federal promete a sus delegaciones tanto en el sur como en el oriente, donde se concentra gran parte de la población del Distrito Federal.

*El "Bando Dos impulsado los últimos años por el gobierno del Distrito Federal ha sido una política de densificación habitacional sin visión metropolitana. Al generar un incremento del orden de 150% en los valores del suelo en las delegaciones centrales, esta medida indujo, como en los tiempos del "regente de hierro" Uruchurtu, una multiplicación de grandes desarrollos de vivienda en los municipios conurbanos". (Coulomb; 2007:7)*

Otro aspecto que aceleró la desaprobación del proyecto del Bando Dos para el año 2005, fue el efecto "compra – venta de terrenos e inmuebles", ya que los costos del metro cuadrado aumentaron, dando como resultado el abuso de inmobiliarias para elevar el costo de la vivienda hasta tres veces su valor, simplemente por ser parte de las delegaciones centrales o por encontrarse ubicadas en avenidas principales, provocando así conflictos con el uso del financiamiento y la lucha entre inmobiliarias por ciertas zonas del territorio central. Dichos problemas fueron truncando el desempeño del programa a consecuencia de la inconformidad de las personas.

Estos problemas urbanos por la construcción de vivienda, comenzaron su difusión a partir de la aprobación del proyecto del Bando Dos del año 2000, por lo cual se promovieron la renovación de vivienda en la colonia Torreblanca, ubicadas en la delegación Miguel Hidalgo. En esta delegación, logramos ubicar para el año 2005 varias denuncias en la PAOT (Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento del Territorio del Distrito Federal), correspondientes a la población de esta colonia, donde su molestia era por la incomodidad temporal de la construcción de estos nuevos edificios. Sin embargo, se revisaron 40 quejas más de 142 proyectos de construcción de vivienda nueva en las distintas colonias de la delegación. Esto a consecuencia de la mala estructura, planeación y organización de los promotores inmobiliarios que no realizaron estudios previos sobre el impacto ambiental y el análisis sobre el uso de suelo de la zona, así como por el manejo inadecuado de las autoridades que otorgaron permisos de construcción.

Las denuncias ante la PAOT correspondieron principalmente a personas de sectores de nivel socio-económico alto o medio alto que habitan en la colonia y que fueron afectados por construcciones vecinas a su vivienda y, sólo algunas de las demandas fueron justificadas.

Otro análisis encontrado en oposición al Bando Dos, fue iniciado por parte de residentes de estratos altos: "entre más alto era el nivel socioeconómico de la zona, más oposición se encontró frente a los proyectos de densificación; cualquier cambio en las características urbanas se percibe 'para mal'. Estos grupos se mostraron preocupados ante la eventual llegada de grupos de niveles socioeconómicos más bajos que, además de complicar la dinámica social del barrio, pudieran reducir el valor de sus inmuebles" (Zamorano, 2005: 7).

El análisis del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal de 1997 permite recapitular algunos lineamientos que cambiaron en el Programa General de Desarrollo del 2003, en donde los cambios provocados por la renovación de vivienda aceleraron la inconformidad de muchos habitantes que interpusieron quejas frente a la PAOT y que fueron pauta para que el proyecto llamado Bando Dos fuera detenido en el año 2005. En este estudio pudimos identificar que las características y lineamientos que se despliegan en los programas de desarrollo urbano de un año u otro, afectan el crecimiento urbano de la ciudad central, ya que, al existir casos de denuncias, podemos ver el abuso contra los lineamientos, antes mencionados, que se formularon para beneficio de la ciudad y que no sean llevados a cabo. Las necesidades latentes de cada territorio han sido diferentes a las mencionadas en dichos programas, lo cual permitió realizar el análisis del proyecto del Bando Dos, estudiando cómo fueron expuestas las políticas públicas de vivienda y que fueron aceptadas dentro del Programa de Desarrollo Urbano del Distrito Federal a partir del año 1997, dando como resultado los cambios actuales en las delegaciones centrales.

La renovación de vivienda urbana que se realizó en la centralidad, con base en el programa General de Desarrollo del Distrito Federal y los Programas Delegacionales (en Miguel Hidalgo), se consideró importante para el incremento en la construcción de vivienda de interés social, ya que promovió el mejoramiento de la colonia y la oportunidad de obtener una vivienda nueva en una zona céntrica. También se observó la promoción de vivienda de interés social en el centro, ya que busca el mejoramiento visual del Distrito Federal y el desarrollo de oportunidades de construcción inmobiliaria que beneficie el interés de la sociedad que habita en las cuatro delegaciones centrales. El resultado que se espera principalmente es el incremento de la población en territorio central y el cumplimiento de las propuestas de mejoramiento urbano.

### 1.3 La política de densificación (en la colonia Torreblanca).

La Ciudad de México "en las últimas dos décadas (...) ha crecido de manera dispersa y atomizada, (...). Esto genera grandes extensiones desarticuladas de territorio, carentes de servicios y equipamiento, donde las familias viven aisladas, en condiciones precarias". (PGD; 2007: 68) Es por ello que dentro de los programas de planeación y desarrollo de la zona central del territorio se investigan los problemas que provoca la densificación de áreas sin infraestructura ni equipamiento, que en su gran mayoría forman parte del territorio de la zona metropolitana y las delegaciones periféricas. Estas grandes superficies, que anteriormente funcionaban como vecindades o casas unifamiliares, se han visto invadidas por inmobiliarias que buscan desarrollar y construir una gran estructura urbana donde los conjuntos habitacionales provocan la demanda de mayor infraestructura y de servicios públicos.

*"A partir de los ochenta, las delegaciones centrales (Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza) han experimentado un desplazamiento del uso habitacional como consecuencia de un fenómeno de sobre-especialización en el uso de suelo, el cual hace evidente el claro dominio del uso comercial y de servicios sobre los demás usos. Así, la población se ha visto obligada a establecerse en la periferia provocando un crecimiento urbano desordenado. De igual manera, la especialización en los usos de suelo produce grandes flujos de población flotante en las áreas centrales que congestionan la circulación. Las delegaciones centrales perdieron 14,998 viviendas durante el quinquenio 1990-1995. En el año 2000 se implementó la política derivada del Bando Informativo número 2, la cual tuvo como objetivo lograr la intensificación de la vivienda en esas demarcaciones. Durante el periodo 2000-2005, esta medida permitió disminuir el efecto de despoblamiento, incrementando las unidades de vivienda a 27,407". (PGD; 2003: 68)*

Bajo el estudio de planificación y desarrollo realizado en la centralidad, observamos que los espacios urbanos se caracterizan por una serie de modificaciones a la estructura, como es el caso de la construcción de nueva vivienda. También se definen por nuevos factores que marcan el espacio social y urbano, tal como la renovación de inmuebles protegidos como parte del patrimonio histórico y que darán servicio al uso para espacios comerciales.

Con el tiempo surgirán elementos de la construcción que demanden novedades en la estructura para la vivienda. Asimismo aumenta la demanda de la población por una vivienda céntrica, ya que es más probable que se manifieste la reestructuración de viviendas populares o barrios céntricos, que de zonas residenciales.

Por otra parte, en la dinámica socio-demográfica se observan cambios en su estructura territorial, el tamaño de la familia, la composición de sus integrantes y, por ende, las necesidades de cada uno se ven afectadas en relación con sus ingresos, gastos y consumos. No sólo es el espacio un problema de la centralidad sino también la movilidad de la población, el acceso entre la zona de trabajo y la vivienda. Es por ello que se buscó beneficiar a la población con la construcción de vivienda en la zona central.

En la mayoría de los países desarrollados donde la ciudad central es la fuente del mercado, comercio, política y otros servicios, la zona habitacional forma parte de la periferia; sin embargo, en la Ciudad de México gran parte del territorio central concentra los barrios y poblados más antiguos de la ciudad, mismos que fueron construidos como vecindades y casas unifamiliares.

Entonces, ¿por qué cambiar la estructura de vivienda unifamiliar a condominio? Porque así se ofrece una mejor distribución y aprovechamiento del espacio territorial y de los servicios que abarcan, así, un número mayor de población. ¿Cuáles son los beneficios en servicios o equipamiento urbano? El beneficio en servicios urbanos se aprovecha cuando la infraestructura ya construida no requiere de más extensión y se logra distribuir en un área determinada y no requiere de mayor gasto. Del mismo modo, la población se ve beneficiada con una mejor y más equitativa distribución de servicios: agua entubada, drenaje, y luz eléctrica en cada vivienda. Como equipamientos podemos encontrar mercados, áreas verdes, alumbrado público y comercios que se encuentran cercanos a la zona habitada y que proporcionan funcionalidad y vista a la ciudad central. La construcción de vivienda ha promovido un interés en el mercado inmobiliario y la oportunidad de adquirir una vivienda de interés social, con acceso a una vivienda digna, funcional y segura.

## **SEGUNDO CAPÍTULO**

### **ESTUDIO DE CASO EN LA COLONIA TORREBLANCA**

El análisis del problema de la "renovación de vivienda" se estudia a través del impacto del cambio habitacional, con la construcción de departamentos de interés social que se dio en las delegaciones centrales con el proyecto del Bando Dos, en donde se autoriza esta masiva construcción para detener el despoblamiento que se venía observando como fenómeno de la urbanización. El estudio de nuestro caso se ubica en el territorio de la delegación Miguel Hidalgo, en la colonia Torreblanca.

## **2.1. Antecedentes y características sobre la producción de vivienda**

Antes de urbanizarse el territorio donde se ubica la colonia Torreblanca, está era una zona de milpas. Los terrenos dividían el casco de la hacienda de Tacuba de la zona de los panteones. Esta parte era una zona de tránsito y comunicación, para los pobladores del Estado de México, que se dirigían hacia el centro de la Ciudad de México. Al inicio de la urbanización de la colonia, los pobladores fueron expandiéndose hasta colindar con los panteones que limitan con el Estado de México. Cuentan algunos vecinos de la colonia, que los primeros habitantes en la colonia Torreblanca eran pequeños comerciantes y vendedores en el mercado de Tacuba.

Como dato obtenido en las oficinas de la propia delegación, sobre la forma de propiedad en la colonia Torreblanca, averiguamos que aproximadamente a partir de 1930, ha estado clasificada como "propietario con escrituras"; es decir, no existen terrenos irregulares o asentamientos de paracaidistas que no hayan regularizado sus escrituras o se hayan apropiado de algún predio.

En el análisis con el Programa de Desarrollo Urbano Delegacional observamos que la zonificación de este suelo urbano de la colonia Torreblanca, se caracteriza por ser de tipo: Habitacional (H) y Habitacional con comercio (HC). Del mismo modo esta parte de la ciudad está clasificada con el nivel económico de clase media. La clasificación de este espacio urbano se conoce como colonias populares de alta densidad con tendencia de expansión de la Ciudad central hacia la zona Metropolitana de la misma.

Sin embargo, esta parte de la delegación se ve afectada por el despoblamiento de la ciudad central. La primera etapa de esta colonia podría clasificarse como *colonia popular de densidad media*, sin embargo ahora se localiza dentro de la clasificación de *área central de alta densidad*.

Por otra parte, logramos averiguar que dentro de la colonia las primeras construcciones de vivienda fueron elaboradas por sus propietarios y otros con el servicio de un albañil. Con este crecimiento urbano se muestran construcciones con mejores acabados y materiales que podrían haber sido diseñadas por arquitectos o ingenieros en su totalidad, es decir, la construcción es sencilla y con una estructura recta, cuadrada, sin detalles o acabos.

En este caso los hogares cubren sus necesidades y se ven clasificados en un status de clase media; ya que los materiales de construcción son de resistencia (cemento, grava, ladrillo) y algunas con techos de asbesto y lámina. Pero bien vale mencionar que en la colonia no existen viviendas con casas de madera o cartón.

La colonia Torreblanca cuenta con una superficie total de 48.10 hectáreas, y esta formada por dos AGEB's, que permitió ubicar datos sobre la población y la vivienda, a partir de la superficie estimada de la colonia.

**Cuadro 1 Superficie urbana**

Colonia Torreblanca, Delegación Miguel Hidalgo.

Superficie de AGEB urbanas	090160124	090160139	Total
Año 2000 (H)	26.91	21.19	48.10
Año 2005 (H)	26.91	21.19	48.10

(H) Hectáreas.

**Fuente Tablas: OCIM-SIG 1990, 1995, 2000, 2005**

En el siguiente mapa ubicamos territorialmente las dos AGEB's que forman la colonia Torreblanca, ubicada en la delegación Miguel Hidalgo. La AGEB con terminación 139 concentra la mayor parte de las manzanas de la colonia y la AGEB con terminación 124 esta formada por 12 manzanas de esta colonia y el resto están bajo el registro de la Colonia Ampliación Torreblanca. La colonia se localiza ubicada entre dos avenidas principales México Tacuba que conecta dirección centro y Legaría, que conecta con el Periférico en la parte norte, la zona militar y salida hacia Palmas.





Mapa de ubicación por AGEB. El total estimado de la superficie de la Colonia Torreblanca es de 48.10 hectáreas. Entre las Avenidas Calzada México Tacuba, Calzada Legaría y Lago Aullagas.

## **2.2 Antecedentes del proceso de urbanización de la colonia Torreblanca**

Los cambios de uso de suelo de viviendas que se encuentran en proceso de renovación habitacional, dentro de la colonia Torreblanca, son parte de la planeación del programa de desarrollo en la delegación Miguel Hidalgo que ayudará a identificar el tipo de vivienda que se construye aquí. También enlista los problemas sociales que afectan directamente a los habitantes de la colonia cuando surgen programas de planeación y renovación de vivienda urbana.

El problema principal de este trabajo fue identificar las carencias en la planeación de la colonia Torreblanca. Como objetivo se planteó analizar los procedimientos de la renovación de vivienda y sus antecedentes sobre el proceso de urbanización, como parte del territorio central del Distrito Federal; así como observar el proceso de la renovación habitacional en este territorio, que se autorizó a partir del año 2000, bajo el proyecto del Bando Dos, en las cuatro delegaciones centrales.

Partiendo del problema del despoamiento de la centralidad en 1995, se desarrollan propuestas que buscan evitar la deterioro del resto de las delegaciones por la sobre población y, al mismo tiempo, que eviten afectaciones a futuro al Área Urbana de la Ciudad de México (AUCM). Una primera propuesta que se estudio, surge en el año 2000, y promovió la construcción de nuevas viviendas y la implementación de condominios de interés social. El tema central del análisis para esta propuesta por parte de investigadores fue considerar, primero, el despoamiento de la ciudad central y, segundo, la posible renovación de grandes edificios en deterioro, sin afectar aquellos inmuebles que tienen antigüedad arquitectónica e importancia histórica.

La planeación urbana en el centro del Distrito Federal promovió que se desarrollara un programa de renovación de inmuebles para ofrecer vivienda en las delegaciones centrales, iniciando con la construcción de departamentos de interés social, y así promover la llegada de población a dicha zona. El tema de la planeación urbana de la vivienda permite conocer las condiciones en las que se encuentra una población, partiendo de la estructura de la vivienda, las afectaciones de la infraestructura física en la zona y los cambios del uso de suelo.

A partir de esta investigación, (durante el periodo 2000-2009), observamos cómo cambió la zona habitacional en la colonia Torreblanca, a partir de las características de planificación urbana de la delegación Miguel Hidalgo.

La colonia Torreblanca es clasificada como zona de vivienda familiar (Habitacional), donde actualmente surgen nuevos cambios del uso de suelo. Los desarrollos urbanos se han transformado para beneficio de la población, mezclando así manzanas con uso de suelo habitacional, uso comercial (C) y mixto (M), que se conforman de vivienda con comercio en planta baja. Sin embargo, observamos casos en donde el uso de suelo es de tipo comercial y en dicho caso no existe tal comercio; sólo son viviendas o terrenos abandonados, también logramos identificar en la observación de campo, que varios predios son utilizados como talleres mecánicos, estacionamiento en ciertos horarios y aparte son vivienda. Estos inmuebles y servicios no cuentan con el registro de uso comercial o mixto; por lo que podemos decir que si existe irregularidad en el uso de suelo, de algunos lugares dentro de la colonia.

En el mapa de uso de suelo (ver tabla A y, plano A y B, en anexos) observamos que la colonia Torreblanca está delimitada para uso habitacional (H) y habitacional con comercio (HC). Con el proceso de renovación urbana de la vivienda, también, el cambio de uso de suelo se ha realizado en favor de mejorar los servicios públicos y determinar una mejor distribución del espacio habitacional y una mayor comodidad en la vivienda.

Por otra parte podemos observar el impacto del desarrollo económico-social dentro de la zona urbana de esta delegación que sigue mostrando un aumento de población en las delegaciones centrales, por la construcción de condominios; con lo cual, podemos observar un pequeño resultado al problema del proceso de despoblamiento de la zona central del Distrito Federal.

### **2.3 Descripción de la renovación urbana en la vivienda.**

Al realizarse la consolidación de la ciudad de México, todos los barrios populares y poblaciones quedaron integrados en lo que ahora se reconoce como la ciudad central. El proceso de urbanización de las delegaciones se ha venido desarrollando a través de los años en los cambios de infraestructura, de equipamiento y de planeación en las construcciones, las cuales han cambiado la vista de la ciudad en sus diferentes épocas históricas. Pero a partir del año 2000, con la aprobación del programa Bando Dos, se vuelve a observar un proceso de construcción de vivienda de interés social en las delegaciones centrales. Esta planeación urbana se realiza para detener el fenómeno de despoblamiento de la zona centro del Distrito Federal y de algunas delegaciones periféricas.

En la delegación Miguel Hidalgo, en sus diferentes colonias, se planearon una serie de construcciones para ofrecer vivienda de interés social en esta parte del Distrito Federal. Se promovieron edificios con vivienda nueva para pobladores de la propia colonia que arrendaban

en la zona y, ahora, a través de un crédito hipotecario logran hacerse de una casa propia o departamento. Sin embargo, no es el caso de la mayoría de la población; a pesar de ello, fue una oportunidad para rentar una de dichas viviendas.

Algunas características físicas de las viviendas en la ciudad central son diferentes a las de la periferia; por ejemplo, la dimensión de los predios (en la colonia Torreblanca) es de aproximadamente, 90 m<sup>2</sup> y 100 m<sup>2</sup>, como mínimo en departamentos; y de 702 m<sup>2</sup> hasta 850 m<sup>2</sup>, como máximo en algunas casas unifamiliares o vecindades, con la regulación de vivienda habitacional y habitacional con comercio. Esto permitió que varias inmobiliarias privadas buscaran los terrenos más grandes, terrenos abandonados o casonas deterioradas, para la construcción de condominios y proporcionar a la población los accesos para una vivienda en la zona central de la ciudad.

Las construcciones de edificios de departamentos de interés social fueron sustituyendo vecindades viejas, asimismo, continua este proyecto porque a la fecha siguen existiendo muchas vecindades en colonias populares. En el caso de la colonia Torreblanca únicamente se identificaron tres casos de vecindades que fueron reconstruidas y ofrecieron departamentos de interés social a sus habitantes. El resto de los casos fueron construcciones sobre terrenos abandonados, grandes terrenos baldíos o predios muy antiguos que se deterioran debido a los bajos recursos de los propietarios que no logran mantener el inmueble. A partir del año 2000, en las diferentes manzanas de la colonia se construyeron una serie de condominios que desarrollaron constructoras privadas, promovidos y autorizados a partir del proyecto Bando Dos, ya antes mencionado. Considerando el factor social, este tipo de inmuebles son construidos por inmobiliarias privadas, asesoradas por constructoras que trabajan en volumen y serie, favoreciendo la funcionalidad de la ciudad y permitiendo el acceso a los servicios a la población de bajos recursos que no contaba con una vivienda digna y funcional, cubriendo así las necesidades de seguridad y comodidad.

Otra característica que surge a partir del despoblamiento del centro de la ciudad en el periodo 2000-2005 es la sustitución del uso de suelo; en este caso, varios hogares unifamiliares fueron convertidos en plurifamiliares: familias que habitaban en construcciones que anteriormente eran bodegas o comercios, y que fueron sustituidos por vivienda de interés social. La planeación urbana siempre requiere del cambio o reconstrucción de un inmueble o equipamiento, para beneficiar a la población con otro tipo de construcción y hasta de servicio. Este proceso en muchos casos requiere del cambio de uso de suelo: el permiso para vivienda, vecindad o edificio de tres niveles, cambia y, en su lugar se construyen edificios de más de 5 niveles (autorizados en esta parte central).

Tras esta dinámica urbana se continúan ofreciendo los servicios con una correcta distribución para cada vivienda: agua potable entubada, drenaje, luz eléctrica, infraestructura, equipamiento urbano y sustitución de lo obsoleto.

El desarrollo del mercado inmobiliario y su alta demanda para construcción de departamentos, provocaron que se modificara el precio del suelo en la zona central del Distrito Federal. En el caso de la colonia Torreblanca, observamos un incremento en la demanda de vivienda por los habitantes, lo cual pudo provocar el aumento al costo del suelo y el cambio en el uso de suelo.

Para concluir este apartado, podemos mencionar que no fue suficiente la construcción de vivienda en esta parte del territorio. La dinámica socio-espacial ha dejado de ser una variable del despoblamiento del territorio central. Se detuvo el deterioro físico de los barrios populares y de las poblaciones antiguas del centro; paulatinamente se logró sustituir gran número de viviendas deterioradas o abandonadas para proporcionar funcionalidad y beneficios a la población, aunque en muchos casos se perdieron funciones características del centro que marcan una diferencia con el Área Metropolitana.

### **TERCER CAPÍTULO**

#### **EL BANDO DOS EN LA COLONIA TORREBLANCA Y LAS TENDENCIAS RECIENTES (PERIODO 1995-2005)**

##### **3.1 Zonificación urbana y uso de suelo en la colonia Torreblanca**

Una de las primeras transformaciones en el centro del Distrito Federal durante el periodo 1995 - 2005, es la construcción de vivienda de interés social por inmobiliarias privadas. Esta dinámica me hace cuestionar ¿qué nuevos lineamientos y cambios, surgen durante el proceso de renovación habitacional? También analizaré los beneficios de la construcción de nueva vivienda para la renovación de servicios.

En cuanto al cambio en el uso de suelo, de acuerdo con los programas de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo de 1987 y 1997; en la colonia Torreblanca la mayoría de las manzanas contaban con el registro habitacional (H) unifamiliar y habitacional con comercio (HC), ya que no había muchos condominios dentro de la colonia. Tal clasificación cambio en el Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo de 2003, a un registro de H5 (Habitacional con cinco pisos), lo que permitió la promoción de condominios de interés social que cuentan con una altura de cinco pisos.

La construcción de condominios en esta parte de la ciudad está reglamentada con otras especificaciones; por ejemplo el edificio no debe exceder más de cinco pisos incluido estacionamiento, ofrecerá el servicio de drenaje y agua entubada a cada vivienda, de dos o tres recamaras, sala, comedor, baño completo, cocina y los acabados depende de cada inmobiliaria. La seguridad también es un factor que se plantea en estas construcciones, desde la edificación firme, hasta el personal que permite el acceso al edificio (vigilancia).

Los cambios sobre la dinámica de la vivienda, podría decirse que marcaron un crecimiento urbano de tipo vertical, en la colonia Torreblanca y en la delegación Miguel Hidalgo, donde los edificios han dado una nueva vista a esta parte de la ciudad. Con la construcción de estos condominios, se fueron reinstalados y normalizados los servicios urbanos (agua, luz, drenaje), evitando la irregularidad que existía en algunos predios de la colonia. Asimismo se logró instalar adecuadamente el servicio de agua potable entubada en cada una de las viviendas, ya que algunos predios anteriormente sólo contaban con una toma de agua en el predio. El suministro de luz fue otro servicio regularizado; en la tubería del drenaje se realizaron obras de mantenimiento y limpieza.

¿Cuáles son las características físicas de construcción? En este cuestionamiento podemos decir que la construcción cuenta con servicios de espacio, comodidad y seguridad para la población que habita en ellos, en muchos casos eran personas que rentaban cuartos de vecindad o vivían con familiares; este aspecto beneficio la comodidad entre sus integrantes y pudo ofrecer una vivienda digna con mejores servicios.

En el Programa de Desarrollo Urbano Delegacional se describe la zonificación planeada y el control del uso de suelo, en la delegación Miguel Hidalgo, incluyendo la colonia Torreblanca. Se clasifica bajo los siguientes criterios determinados en la siguiente lista de usos del suelo, de 1997. (Tabla A en la parte de anexo)

Las características de la zonificación de la delegación Miguel Hidalgo, que corresponden a la colonia Torreblanca son:

**Lista de características:**

- la ocupación del predio es de tipo habitacional y habitacional con comercio
- los usos son vivienda unifamiliar y plurifamiliar. Así mismo se localizan algunos comercios pequeños en la primera planta de la vivienda (tiendas, tortillería, papelería, peleterías, tintorería, etcétera.)
- la construcción de la colonia si esta bajo las normas del reglamento de programas urbanos del Distrito Federal y por delegación.

Con esta lista podemos observar las características de usos, destinos, ocupación del predio y construcción en la colonia reglamentados por los programas de Desarrollo Urbano del Distrito Federal del 2007. Por otra parte existe el registro de la zonificación por colonias.

## **Cuadro 2 Zonificación**

### **Clasificación de la colonia Torreblanca:**

<b>Zonificación por Colonia</b>		
<i>Colonia</i>	<i>Programa 1987 /uso</i>	<i>Programa 1997 /uso</i>
<b>Torreblanca</b>	<b>H4</b>	<b>H3/30</b>

(Habitacional con tres niveles y 30 años antigüedad).

Estos cambiaron a partir del año 2000, ya que para el programa de Desarrollo Urbano de 2003, la clasificación cambio:

## **Cuadro 3 Zonificación**

<b>Zonificación por Colonia</b>			
<i>Colonia</i>	<i>Programa 1987 /uso</i>	<i>Programa 1997 /uso</i>	<i>Programa 2003 /uso</i>
<b>Torreblanca</b>	<b>H4</b>	<b>H3/30</b>	<b>H3/ 30 vivienda</b>
	Vivienda unifamiliar	Vivienda unifamiliar	<b>H5 condominios</b>

La colonia Torreblanca contiene en algunas manzanas la clasificación de uso de suelo **Habitacional Mixto (HM)**.

Esta clasificación permite que se de la convivencia de giros de comercio, oficinas, equipamiento y pequeña industria, considerando el análisis y estudio de campo, la colonia cuenta con una clasificación habitacional (H) y habitacional con comercio (HC). Por otro lado, se logró identificar el tipo de zonificación, de 1987, 1996, y 2003; y se considera que el uso de suelo sigue siendo de tipo habitacional. Por tal caso los programas parciales de la renovación urbana se incorporan y se generalizan en esta zona de la delegación en base a la vivienda.

Por otra parte, la colonia Torreblanca está planificada con la codificación por manzana, (ver Anexo, Plano C), a partir de la numeración 032 014 hasta 032 075, excepto 021 023 y 044 066. Cuenta con un total de 36 manzanas y esta rodeada por dos avenidas principales que se interceptan en un vértice (esquina) que son: Avenida México Tacuba y Calzada Legaría. En este territorio únicamente se edificaron 20 condominios promovidos por inmobiliarias pequeñas, pero que ofrecieron a la población una vivienda.

¿Cuál ha sido el impacto de los reglamentos de construcción y planeación en la colonia? El impacto del nuevo reglamento ha sido paulatino, observándose con la construcción de vivienda plurifamiliar o condominios de interés social en estas zonas, donde se clasificaba vivienda unifamiliar.

Bajo el beneficio de la renovación de vivienda urbana, el Bando Dos estimulo la construcción de nueva vivienda de interés social, en la colonia Torreblanca, que forma parte de las delegaciones centrales; y otorgando de la misma manera un apoyo a través de la norma 26, que impulsa la construcción de vivienda sustentable de interés social y popular en suelo urbano dentro de las delegaciones centrales, así mismo se logró observar la construcciones de condominios de apoyo sustentable a la población más vulnerable y con bajos recursos económicos; es decir, el apoyo de instituciones como el INVI (Instituto Nacional de la Vivienda).

### **3.2 Mercado inmobiliario**

#### **Actores involucrados en la construcción de la vivienda**

La construcción y expansión de la colonia en sus primeros años, fue a través de los propios dueños que realizaban la construcción de su vivienda con ayuda de albañiles, que conocían de construcción. También existen construcciones que fueron dirigidas por un arquitecto (pero no se puede confirmar este dato).

El mercado inmobiliario se vio beneficiado con el proyecto del Bando Dos, donde contaban con la autorización de construcción en las cuatro delegaciones centrales de la Ciudad de México. Contaban con normas y reglamentaciones de construcción, que a su vez, les permitió la promoción de vivienda a la población de bajos recursos. Ubicamos las características que promueven las inmobiliarias en los condominios que se han construido en el periodo del año 2000 hasta la fecha en la colonia Torreblanca; por ejemplo, en los departamentos se ofrece una dimensión aproximada de 45m<sup>2</sup> hasta 70m<sup>2</sup>, contando con todos los servicios (agua entubada, drenaje, luz eléctrica). También ofrecen acabados diversos, determinados por la inmobiliaria que construye. Promueven así la vivienda plurifamiliar en la colonia que se caracteriza por ser una zona habitacional y por tal motivo no existen construcciones para oficinas o servicios públicos.

Otro aspecto analizado, fueron las empresas inmobiliarias que construyeron vivienda en esta colonia. La delimitación con otras colonias, como es el caso de Tacuba (que abarca gran parte de una zona comercial; integrado por las calles: Ferrocarriles Nacionales, Calzada Mariano Escobedo, Golfo Gabes, Golfo de México, Golfo de Bengala, Avenida Marina Nacional, Avenida México-Tacuba, Avenida Azcapotzalco junto con San Álvaro hasta la Delegación Azcapotzalco); absorbió la demanda de inmobiliarias más grandes que ofrecieron mas servicios, comodidad, espacio y otros costos más elevados, tanto por el uso de suelo como por su clasificación de uso comercial que existe en esta colonia. (Ver Anexo, Plano A)

Algunas desarrolladoras que han construido en la colonia son: K-SA, Inmo Vivienda, Malto Bienes Raíces, TA Inmobiliaria, de forma particular. Del mismo modo se logró ubicar un conjunto de viviendas construido por INVI como sector público, que ofrece vivienda sustentada para población de bajos recursos y vivienda deteriorada. Sin embargo a partir de las nuevas normas de construcción del Proyecto de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y del Bando Dos, en esta parte se ofertaron los terrenos para construir vivienda nueva principalmente para acceso de personas de clase media.

En la colonia Torreblanca, el acceso a inmuebles de este nuevo mercado, se encuentran ofertados para venta y renta. Por ejemplo se logró averiguar lo siguiente:

**Casas en alquiler:**

- 1) Casa (2 recamaras, 1/medio baño, sala comedor, cocina, cuarto de servicio, estacionamiento) \$4,000 pesos al mes aproximadamente (requiere 1 Renta, 1 deposito, 1aval).
- 2) En algunos inmuebles las casas son de dos pisos, pero la renta permanece entre \$4,000.00 y \$5,000.00 pesos al mes, aproximadamente.

**Departamentos en alquiler:**

- a) Departamentos de 1, 2, y 3 recamaras, 2 baños, sala-comedor, cocina integral, estacionamientos de 42m hasta 65m<sup>2</sup>. Solicitando una renta de \$4,000.00 ó \$4,500.00 pesos al mes.

**Casas en venta:**

Casa (4 recamaras, 2 baños, sala comedor, jardín, estacionamiento 4 autos, 156m<sup>2</sup> de suelo y 250m<sup>2</sup> de construcción) Venta directa de \$2, 280,000.00 pesos.

Casa con 70 años de antigüedad (4 recamaras, 2/medio baños, sala- comedor, despacho, jardín, cisterna, patio para 4 autos, 3 niveles) 445m<sup>2</sup> de suelo, 300m<sup>2</sup> de construcción. Venta de \$3, 330.000.00 pesos Trato directo o financiamiento.

**Departamentos en venta:**

Departamentos (1, 2, y 3 recamaras, 2 baños, sala-comedor, cocina integral, estacionamientos) de 42m hasta 65m<sup>2</sup>. En Venta a partir de \$550,000.00 pesos hasta \$720,000.00 pesos.

Los inmuebles localizados en la colonia son para venta, a través de algún financiamiento (INFONAVIT, ISSSTE, etc.) o a través de créditos bancarios; sin embargo, hay casos cuando ya existe un propietario particular y desea realizar la venta del inmueble o traspaso del predio y el trámite procede como trato directo y sin financiamiento.



El costo de las viviendas varía en base a los servicios y equipamientos que ofrece particularmente, como pueden ser acabados, espacio extras, tamaño de la vivienda, y el servicio de estacionamiento. Otro aspecto que determina el costo de la vivienda, es el caso de la ubicación por manzana y la comunicación con vías principales de transporte y comercios. Es decir, cada manzana cuenta con una clasificación y distribución de servicios públicos, entonces, es aquí donde la zona habitacional y la zona mixta (HC) son más demandadas que la zona de comercio o industrial (que en el caso de la colonia Torreblanca, no existen).

También cuenta la ubicación del inmueble, por ejemplo, que se localice sobre una avenida, cerca del metro, o que se ubique en zona de tránsito peatonal o de transporte público.

**Cuadro 4 Clasificación de propiedad y costos por m2.**

COLONIA TORRE BLANCA		Máxima	Minima
Municipio/ Delegación	MIGUEL HIDALGO		
TERRENOS EN VENTA	PRECIO	2,280,000.00	Sin datos
	Superficie (M2)	156	Sin datos
	Precio/m2	14,615.38	Sin datos
CASAS EN VENTA	PRECIO	3,500,000.00	Sin datos
	Superficie (M2)	445.5	Sin datos
	Precio/m2	7,856.34	Sin datos
DEPARTAMENTOS EN VENTA	PRECIO	750,000	550,000
	Superficie (M2)	54	45
	Precio/m2	13,888.88	12,222.22
CASAS / DEPARTAMENTOS EN ALQUILER	PRECIO	5,500.00	4,000
	Superficie (M2)	250	45
	Precio/m2	22	88.88

No se localizaron registros de cuartos en alquiler o locales comerciales en alquiler.

**Elaborado: Rocio Ballesteros Ocampo**

**Fuente: Trabajo de campo (febrero-marzo 2010)**

Por medio de estos datos, (obtenidos en el trabajo de campo en febrero-marzo 2010) podemos identificar aproximadamente el valor por metro cuadrado, que se oferta en la colonia Torreblanca, donde se cuenta con una clasificación de uso de suelo Habitacional (H3), en donde oscila entre los 10,000 pesos hasta los 13,500 pesos por m2 en el año 2010.

A través del análisis documental de anuncios en el periódico, se logró identificar que la demanda de compra de departamentos para esta zona de la ciudad es alta, por ello puede mencionarse que la compra en muchos casos se realiza a través de los términos de un contrato bancario o cofinanciamiento.

Al observar los costos en otras delegaciones, pudimos analizar que las colonias centrales del Distrito Federal (Benito Juárez, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza y Miguel Hidalgo) son aquellas que registran el precio más alto en compra venta por m2; ya que se aproxima entre los 13,000 y 10,000 pesos. Por otro lado la zona metropolitana también cuenta con un precio por m2 entre 8,000 y menos de 1,000 pesos por la compra venta de terrenos por m2. Sin embargo existe más demanda de compra y venta de vivienda, terrenos y locales en la zona metropolitana de la Ciudad de México, que en la propia centralidad del Distrito Federal; donde se cubren la mayor parte de los servicios, se localiza la demanda de productos, comercios, fabricas; y principalmente es la zona centro donde se desarrollan actividades sociales, políticas y culturales.

**Cuadro 5 Análisis predial (Inmueble ubicado en la colonia Torreblanca).**

	Clase Uso Tipo	3 HO 2				
Año		Metros 2	Valor unitarios x M2	Valor del suelo	Valor catastral	Pago Anual
2001	M2 de suelo (Terreno)	664	\$1,675.40	\$1,112,465.60		\$2,561.00
	M2 de construcción	351	\$2,634.90	\$570,719.34		
					\$1,683,184.94	\$4,920.00
2010	M2 de suelo (Terreno)	664	\$2,625.76	\$1,743,504.64		\$13,738.00
	M2 de construcción	351	\$2,799.05	\$606,274.23		
Total					\$2,349,778.87	\$13,738.00

**Fuente: Boleta de predial (2001 y 2010)**

En estos datos el valor unitario por m2 aumento (1,000.00 pesos), lo cual aumenta el valor catastral del terreno. Así se contribuye al valor real del territorio de la zona central del Distrito Federal. A partir del año 2000 fueron autorizadas nuevas construcciones de vivienda plurifamiliar dentro de la zona central del Distrito Federal, es decir, dentro de las cuatro delegaciones centrales. Por tal motivo, el precio del suelo aumento frente a la demanda de las inmobiliarias que buscaban la construcción de nueva vivienda y así detener la desocupación de las colonias antiguas del centro.

## **CUARTO CAPÍTULO**

### **DATOS GENERALES DE LA COLONIA TORREBLANCA.**

#### **4.1 Dinámica de población y vivienda en la colonia (1990-2005)**

Actualmente la colonia Torreblanca cuenta con una población total de 9,418 habitantes. En la siguiente tabla podemos observar claramente que en la colonia Torreblanca se presenta el problema de despoblamiento que se ha venido observado en el centro de la ciudad. En 1990 la población total era de 11,303 personas; comparada con el año 2005, la población es de 9,418

habitantes, lo que permite observar una pérdida de 1,885 habitantes en un territorio muy pequeño (48.10 hectáreas).

**Cuadro 6 Población 1990 hasta 2005.**

POBLACIÓN TOTAL	090160124	090160139	Total	% de crecimiento
1990	5564	5739	11303	
1995	5183	4973	10156	(-) 2.13
2000	5061	4627	9688	(-) 0.94
2005	4673	4745	9418	(-) 0.56

**Fuente Tablas: OCIM-SIG 1990, 1995, 2000, 2005**

En esta tabla observamos la pérdida de la población desde el año 1990; al contrario, de otras delegaciones y colonias, esta disminución es pequeña y se observa en las dos AGEB's. En la segunda AGEB (0139) la población aumentó entre el año 2000 y 2005; este hecho puede ser resultado del proyecto de renovación urbana en la delegación ya que es parte del territorio central donde se construyeron algunos condominios.

En el caso de los porcentajes vemos que la recuperación de habitantes en la colonia es menor al 2.13% que se perdió entre 1990 y 1995. En esta tabla se puede identificar un descenso de población, a pesar de lo cual la colonia no se vio gravemente afectada por la pérdida de un gran número de población, la cual sólo cambió su lugar de residencia; sin embargo, es claro que el fenómeno de despoblamiento en la centralidad no ha disminuido y que afecta a esta colonia y delegación del Distrito Federal. Ahora veamos un fenómeno diferente y analicemos la tabla de vivienda con una diferencia en la tendencia de disminución de la población.

En 1990 la colonia Torreblanca contaba con 2,664 viviendas y para el año 2005 existían 2,697 viviendas; observemos que el aumento fue de 33 viviendas en 15 años, lo cual es mínimo comparado con los años 1990 y 1995 donde se perdieron casi 200 viviendas, y después se recuperaron paulatinamente. A pesar de ello el proyecto del programa del Bando Dos, buscaba aumentar el número de viviendas y no sólo recuperar el número de casas que se perdieron desde 1990.

La construcción de viviendas de interés social en la colonia Torreblanca debió haber reflejado un aumento en la cifras del total de viviendas habitadas y en la densidad de población; sin embargo, no se obtuvieron los resultados esperados. El proyecto continuará promoviendo este tipo de viviendas en las cuatro delegaciones centrales para recuperar habitantes en la centralidad y detener el despoblamiento del centro del Distrito Federal.

**Cuadro 7      Número de viviendas.**

TOTAL DE VIVIENDAS HABITADAS	09016-0124	09016-0139	Total
1990	1260	1404	2664
1995	1277	1219	2496
2000	1316	1200	2516
2005	1320	1377	2697

**Fuente Tablas: OCIM-SIG 1990, 1995, 2000, 2005**

Esta tendencia coincide con nuestra investigación sobre la construcción de vivienda de interés social que se realizó en la colonia a partir del proyecto del Bando Dos y del proyecto de renovación urbana, donde se estimó obtener una oferta superior a 200 viviendas nuevas, que cubriría las 180 que se perdieron en los últimos tres quinquenios.

El número de viviendas de interés social es importante por la normatividad vigente en la que se inserta, lo cual deja observar la dinámica urbana a partir de ella.

La densidad de población es otra variante que analiza los cambios provocados por la planeación urbana. A partir de 1990 y hasta el año 2005, el número de habitantes en la colonia presenta disminución en la densidad. Debido a su población esta zona está considerada como zona saturada, con densidad estable en la vivienda, y donde se presenta un equilibrio moderado en el total de la densidad de vivienda; sin embargo, existe la disminución en la población.

**Cuadro 8      Densidad de población y vivienda: 1990,1995, 2000 y 2005.**

Densidad de Población	09016-0124	09016-0139	Efecto	Total
1990	206.76	270.84		477.60
1995	192.60	234.69	Baja	427.29
2000	188.07	218.36	Baja	406.43
2005	173.65	223.92	Baja	397.57
<b>1990</b>	<b>46.82</b>	<b>66.12</b>	<b>Sube /baja</b>	<b>112.94</b>
<b>1995</b>	<b>47.45</b>	<b>57.53</b>	<b>Sube /baja</b>	<b>104.98</b>
<b>2000</b>	<b>48.53</b>	<b>55.55</b>	<b>Sube /baja</b>	<b>104.08</b>
<b>2005</b>	<b>49.05</b>	<b>64.98</b>	<b>Sube</b>	<b>114.03</b>

**Fuente Tablas: OCIM-SIG 1990, 1995, 2000, 2005**

La densidad de la población y de vivienda son factores que demuestra cómo un territorio presenta, en diferentes etapas, tanto el incremento como disminución del total de la población. A raíz de la renovación de vivienda en las delegaciones centrales sólo observamos que han controlado la pérdida de población, pero no han logrado el aumento de habitantes en esta zona.

El incremento de vivienda, en este caso, tampoco ha sido relevante dentro de las cifras que se proyectaban al principio del programa de renovación de vivienda de interés social, por lo que el fenómeno del despoblamiento no ha frenado la pérdida de población en las delegaciones centrales, sino todo lo contrario: disminuye la población y la expansión urbana hacia la periferia aumenta.

¿Este sube y baja de la densidad de población y vivienda impacta en las relaciones sociales de la población? Pensamos que no se ven afectados los colonos, ya que continúan habitando la zona central del Distrito Federal y frecuentando a la misma población con la que se socializaba.

Finalmente, podemos decir que la colonia Torreblanca sí fue afectada por el despoblamiento y, a su vez, la población se vio beneficiada con el acceso a la vivienda sin la necesidad de retirarse de esta zona. Así mismo, el fenómeno que se observó en la colonia fue, por un lado, la renovación de vivienda y, por otro, una migración de la población que habitaba en la periferia (por lo regular del Estado de México) hacia esta colonia.

No podemos dejar del lado el tema de los servicios públicos de transporte y el acceso a las vías más próximas de comunicación, ya que la ubicación de la colonia permite un fácil acceso tanto al Centro Histórico de la Ciudad de México, como a la zona metropolitana y Estado de México (Naucalpan y Tlalnepantla).

#### **4.2. Características del hogar en la colonia Torreblanca,**

La estructura de los hogares ha sufrido cambios importantes. A la fecha continúan siendo el núcleo de la sociedad, base de la vida cotidiana que va formando la estructura social. La colonia Torreblanca cuenta con un número mayor de población que se mantiene dentro del tipo de hogar familiar; es decir, donde el 53.33% son hogares nucleares (padre, madre, hijos), el 26.67% extensos (hogar familiar y un pariente más) y el 6.67% compuesta (hogar nuclear o ampliado, con un integrante sin parentesco). Los hogares no familiares están integrados por: el 13.33% unipersonales (un solo individuo) y corresidentes (dos o más integrantes sin parentesco). Podemos observar en comparativa con el trabajo general de la delegación Miguel Hidalgo en donde es correcto que el 82% de la población es de clase familiar, tipo nuclear.

**Cuadro 9 Tipo de Hogares**

Codificación	Frecuencia	%	Codificación	Frecuencia	%
1: Nuclear	8	53.33%	4: unipersonal	2	13.33%
2: Extensa	4	26.67%	5: Corresidentes	0	0.00%
3: Compuesta	1	6.67%	9: sin datos	0	0.00%

**Elaborado: Rocio Ballesteros Ocampo.**

**Fuente: Variables de encuesta de población (Anexos: Tabla D)**

Los principales cambios en los hogares los identificamos en un análisis de información por manzana. Tomando en cuenta estas características y variables sobre el tipo de vivienda, podemos cotejar que el 38.50% de las familias de la colonia habitan en casa independiente y el 52.25% de las familias habitan en departamentos de interés social. Algunos casos se presentan en la siguiente tabla donde se retoman sólo algunas manzanas representativas de la colonia, ya que en ellas se realizaron construcciones de renovación de vivienda. También pudimos identificar un número constante de pequeñas vecindades que, a su vez, podrían ser un sector de interés para nuevas construcciones.

**Cuadro 10 Tipo de vivienda**

Manzanas	Casa Independiente	Departamento en edificio	Vivienda en vecindad
24011	25	23	66
24012	8	28	2
24013	23	34	47
24018	18	16	9
24027	19	1	3
39002	11	30	6
39003	71	91	42
39004	18	27	7
39007	22	17	0
<b>39009</b>	<b>12</b>	<b>149</b>	<b>34</b>
39014	29	2	7
39017	9	15	0
<b>39020</b>	<b>12</b>	<b>183</b>	<b>1</b>

**Anexo:** Tabla B. Información por manzana, Vivienda.

**Fuente:** Información por AGEB de la colonia Torreblanca, en la delegación Miguel Hidalgo. 2005. (INEGI)

El número de casas independientes se mantiene constante entre 9 y 23 casas por manzana en toda la colonia. En la tabla B (ver Anexo) observamos la uniformidad constante de casas independientes en toda la colonia, no obstante, podemos ver una singularidad en la manzana 39003, donde el número de casas independientes se dispara, motivo de lo cual puede ser resultado del nivel socioeconómico de esa manzana en particular, que es un poco más elevado que en el resto de la colonia, considerando también que esta manzana es la más grande y se ubica geográficamente en el centro de la colonia.

Por otro lado, la tabla B de viviendas (ver Anexo) presenta una tendencia menor, esto es, no hay muchos departamentos en la colonia; solamente existen unas manzanas donde los departamentos se disparan son las manzanas 39009 y 020. Podemos considerar como un factor del incremento de condominios en estas manzanas el hecho de que se localizan

geográficamente cercanas a las avenidas principales y que una forma de vender un condominio más fácilmente es que se encuentre cercano a las vías de comunicación, lo cual podemos relacionar con los niveles socio-económicos o con que son condominios de interés social que se construyeron como resultado del proyecto del Bando Dos.

Por último, se puede ver que la tendencia de vecindades es exponencial; donde hay menos vecindades se encuentra el mayor número de departamentos de interés social. Por otro lado, donde hay mayor número de vecindades, la tendencia de casas independientes y departamentos casi es la misma, ya que son buenos lugares desde el punto de vista geográfico y se localizan cercanos a las vías de comunicación, de transporte o servicios públicos.

Continuando con nuestro análisis, consideramos más relevantes las manzanas en donde se llevaron acabo algunas construcciones de vivienda nueva. Algunos casos resaltan dos manzanas principales 39009 y 020 (ver Anexo Tabla B) en donde podemos ver presentes los resultados propuestos en nuestra tabla del tipo de vivienda y que se relaciona con las políticas habitacionales que se instrumentaron en esta zona de la ciudad. Es decir, aquí logramos destacar que en la segunda manzana aún existe una vecindad y que actualmente está en deterioro; también el número de condominios nuevos se localizan aquí y al mismo tiempo ubicamos un número considerable de casas independientes.

Estas cifras muestran que la demanda de vivienda de interés social se mantiene constante en esta delegación que ha sido, en parte, un territorio favorable con resultados positivos para el proyecto del Bando Dos, mismo que mantiene la oferta de vivienda a la población de bajos recursos y detiene el desdoblamiento de las delegaciones centrales del Distrito Federal. Estos resultados los reflejamos en la siguiente tabla, donde se destacan la clase de hogares que existen en la colonia.

**Cuadro 11 Clase de hogares**

<b>CLASE DE HOGARES</b>	<b>No. de viviendas</b>	<b>%</b>
Casa independiente	820	38.50
Departamento en edificio	1113	52.25
Vivienda o cuarto en vecindad	63	2.96
Vivienda o cuarto en la azotea	29	1.36
Local no construido para habitación	3	0.14
No especificado	100	4.69
Hotel, motel, mesón	1	0.05
Pensión, casa de huéspedes, casa de asistencia	1	0.05
<b>Total</b>	<b>2130</b>	<b>100</b>

**Anexo:** Tabla B. Información por manzana Vivienda

**Fuente:** Información por AGEB de la colonia Torreblanca, en la delegación Miguel Hidalgo. 2005. (INEGI)

De este modo se considera que el tamaño del hogar representado en esta colonia se identifica por el número de integrantes por familia. Los hogares están formados por una constante que va de 2 integrantes (que representan el 19.32%) a 4 integrantes (el 24.32%); así mismo encontramos variantes entre 2 y 4 integrantes que forman más del 50% de la población. Entonces podemos decir que la colonia tiene un promedio del 3.8 integrantes por hogar. También se localizaron algunos hogares con más de 6 integrantes y estos forman el 6.49% de la población.

**Cuadro 12 Tamaño del hogar por integrantes**

	Persona x Vivienda	%		Persona x Vivienda	%
1	320	11.87	6	175	6.49
2	521	19.32	7	55	2.04
3	574	21.28	8	39	1.45
4	656	24.32	9 más	34	0.13
5	323	11.98	TOTAL	2697	100

**Fuente:** Información por AGEB de la colonia Torreblanca, en la delegación Miguel Hidalgo. 2005. (INEGI)

Comparando los datos encontramos que el número de personas por vivienda también determina qué tipo de hogar existe en este territorio; analizando los datos por manzana, por AGEB de la colonia, obtenemos: tipo nuclear (padre, madre, hijos). Esto es parte del estudio socio-demográfico de nuestra colonia: conocer cómo se conforman las familias en esta parte de la ciudad y así hacer notar que la construcción de viviendas de interés social, ofrecidas en esta colonia, proporciona el espacio y los servicios necesarios para cubrir las necesidades básicas de un hogar familiar y es aceptable por el programa de desarrollo urbano del Distrito Federal.

En la siguiente tabla podemos observar que la colonia Torreblanca, se compone de un 98.26% de hogares que habitan una sola vivienda. Así mismo encontramos 35 casos de dos hogares que habitan en una vivienda y representan el 1.30%. Se mencionó anteriormente, la clase de hogares es: unifamiliar y de tipo nuclear con 4.3 integrantes en el hogar, en la mayoría de las manzanas que conforman la colonia Torreblanca.

**Cuadro 13 Hogares por vivienda**

	Hogares en la vivienda	%
1 Hogar	2650	98.26
2 Hogares	35	1.30
3 Hogares	9	0.33
4 Hogares	1	0.04
9 Hogares	2	0.07
Total	2697	100

**Anexo:** Tabla B. Información por manzana, vivienda



**Fuente:** INEGI. Información por manzana de la colonia Torreblanca en la delegación Miguel Hidalgo. 2005.

Podemos observar en el Anexo, Tabla B, la información desplegada, donde se analiza cada una de las manzanas de la colonia Torreblanca.

Los hogares en la colonia Torreblanca están, en su mayoría, clasificados en nucleares y extensos, lo que permite analizar y verificar, de cierto modo, que el 98.26% son de un sólo hogar por vivienda. También el hecho de que gran número de viviendas actualmente son departamentos de interés social para familias pequeñas con no más de 5 ó 6 integrantes. Así mismo encontramos una relación entre estos datos para estudiar qué tipo de familias habitan en la colonia Torreblanca y, a su vez, la clasificación de la colonia.

Conociendo un poco más las características físicas de las viviendas de la colonia, comparemos la proporción de la vivienda a partir de su estructura física y de los servicios con los que se cuenta en la colonia y que ofrecen a la población un territorio completo que cubre sus necesidades.

El análisis hecho por manzana arrojó como resultado total que el 41.75% de las viviendas construidas cuentan con 2 cuartos; el 37.04% con 1 cuarto y el 13.74% con 3 cuartos (podemos analizar la tabla C, de los Anexos y, observar cómo se distribuyen estos datos en cada manzana para identificar como es distribuida. Así mismo, comparé el número de habitantes dando como resultado aproximadamente un 3.8 de habitantes por vivienda, que logran cubrir sus necesidades en este espacio, contando con los servicios básicos.

Al observar la tabla de las manzanas donde se realizaron construcciones nuevas de vivienda, podemos mostrar que éstas colindan con las avenidas de mayor tránsito de transporte que permiten ofrecer una mejor ubicación, practicidad para los servicios y comunicación con comercios y áreas de flujo peatonal. La ubicación es una variable para la construcción de estos condominios dentro de la colonia.

Aquí observamos que el número de cuartos habitación es una variable a considerar para la construcción de vivienda dirigida a sectores populares que habitan zonas de deterioro y antigüedad. La mayoría de las viviendas que se registran en las manzanas cuenta con un promedio de 1 a 3 cuartos habitación. Muchos edificios de esta zona fueron construidos para renovar la vivienda de numerosos hogares que habitaban cuartos de vecindad. Actualmente cuentan con una estructura de vivienda de interés social, el cual les permite obtener un hogar propio, con una mejor distribución del espacio, funcional para sus integrantes y que permite la privacidad.

**Cuadro 14 Número de cuartos en la vivienda**

Manzanas	No. de cuartos dormitorio					
	1	2	3	4	5	6
24011	54	50	11	5	0	0
24012	11	21	5	0	1	0
24013	46	45	5	9	1	0
24018	20	16	4	3	0	0
24027	6	6	7	2	1	0
39002	22	20	4	1	0	0
39003	98	75	23	8	0	1
39004	25	14	7	4	0	1
39007	9	25	4	1	0	0
39009	56	119	16	2	2	0
39014	12	10	8	5	2	1
39017	13	7	2	1	1	0
39020	48	93	68	1	0	0

**Anexo:** Tabla B Información por manzana. Vivienda

**Fuente:** INEGI. Información por manzana de la colonia Torreblanca en la delegación Miguel Hidalgo. 2005.

Estos cuartos pueden tener un espacio favorable que permite una buena distribución para la organización de la vivienda (aproximadamente para 4 o 6 integrantes), respetando sus espacios y áreas personales, como son recámara y baño. Los servicios en la mayor parte de las manzanas cubren un 98.9% de distribución del suministro, es decir, la colonia cuenta con el equipamiento e infraestructura necesarios para la vivienda y cubre los servicios que solicita la población.

**Cuadro 15 Servicio dentro de la vivienda**

	Viviendas con servicios
Con electricidad	2618
Sin electricidad	2
Agua dentro de la vivienda	2336
Agua fuera de la vivienda	292
Conectado al drenaje	2625

**Fuente:** INEGI. Información por manzana de la colonia Torreblanca en la delegación Miguel Hidalgo. 2005.

En el trabajo de campo observamos que la conexión al drenaje está distribuida en toda esta parte del territorio, por lo cual 2,625 viviendas están conectadas o cuentan con una salida de drenaje. Por otra parte el territorio si cubre la atención del servicio del agua potable que se distribuye a las viviendas, donde sólo 292 viviendas aún no cuentan con el suministro de agua directo, es decir, cuentan con una toma de agua en el inmueble que puede abastecer a dos o tres casas, las cuales deben acarrear el líquido a su puerta o bien cuentan con una bomba de

agua que surte independientemente. Por ultimo encontramos que sólo dos viviendas, de 2,618 que se localizan en la colonia, no cuentan con luz eléctrica.

El suministro de agua potable y el alcantarillado en las delegaciones centrales del Distrito Federal, sirven a un 95% de las viviendas ubicadas territorialmente en esta zona desde 1930 hasta el año en curso. Las autoridades y el personal encargado del servicio correspondiente cubren el mantenimiento y la reparación de tuberías para evitar inundaciones o desbordamiento de aguas negras que afecten a la población que habita en la zona metropolitana. El servicio del agua en varios momentos del año requiere de suspensiones del suministro en las colonias para su mantenimiento o captación de recursos, y así abastecer a la población demandante del servicio. La delegación Miguel Hidalgo (en la colonia Torreblanca) se ha visto librada del proceso de recorte total del agua en el subministro, ya que al parecer no se desperdicia como en otras delegaciones que registran el derroche del servicio o fallas en las instalaciones, provocando así el corte o suspensión temporal del mismo. Una de las interrogantes sería: frente a la renovación de vivienda dentro de la colonia ¿cómo se ha visto el aumento o disminución del consumo de estos servicios; se han visto saturados por la población? ¿Es relevante para la calidad de vida urbana la densidad de vivienda? Si, es relevante, ya que la población y el territorio son dos herramientas que permiten observar como conviven y habitan las personas.

En este caso, la vida urbana se manifiesta por la distribución de su vivienda para cubrir las necesidades de sus habitantes; así también es orientada al número de personas del hogar para mantener una armonía y consolidación con el resto de los habitantes. Es poca la población que se ve distanciada del resto de la población dentro de la colonia, ya que cada habitante cuenta con su espacio y sus servicios. También, no podemos dejar de lado que las actividades laborales de las personas en la ciudad limitan mucho el aspecto social dentro de las acciones de cada uno de los habitantes de cada colonia. Es decir, existen casos donde la interacción social se da sólo con algunos vecinos, ya que colinda la vivienda y que son parte de la calle donde habitan.

#### **4.3 Características de la población de la colonia Torreblanca.**

Sabemos que la colonia Torreblanca esta formada por 9,215 habitantes en donde localizamos una distribución de edades diversas. El 31.51% está formado por la población entre 35 y 59 años edad; y el 25.89% de 20 a 34 años, lo que determina que la población de la colonia se localiza en PEA (población económicamente activa). Esta colonia concentra parte de la

población joven y adulta que ya se desarrolla en actividades laborales o que ya se considera apta para estas labores. Esta población puede considerarse de jóvenes adultos.

**Cuadro 16 Distribución por edades.**

<b>EDAD</b>	<b>0 a 9</b>	<b>1313</b>	<b>14.25</b>
	<b>10 a 19</b>	<b>1495</b>	<b>16.22</b>
	<b>20 a 34</b>	<b>2386</b>	<b>25.89</b>
	<b>35 a 59</b>	<b>2904</b>	<b>31.51</b>
	<b>60 a 99</b>	<b>1117</b>	<b>12.12</b>
	<b>Total</b>	<b>9215</b>	<b>100</b>

**Anexo:** Tabla C. Información por manzana, desplegado.

**Fuente:** Información por AGEB de la colonia Torreblanca, en la delegación Miguel Hidalgo. 2005. (INEGI)

El número de personas por vivienda también puede reflejarse a partir de las diferentes edades. En la siguiente tabla observamos de igual forma el estudio en las manzanas donde se realizaron construcciones de nueva vivienda.

**Cuadro 17 Distribución por Edades**

<b>Manzanas</b>	<b>Edades</b>				
	<b>0 a 9</b>	<b>10 a 19</b>	<b>20 a 34</b>	<b>35 a 59</b>	<b>60 a 99</b>
24011	79	83	120	127	60
24012	23	30	36	44	18
24013	59	71	90	119	56
24018	21	19	41	43	13
24024	25	25	56	52	26
24025	47	32	69	95	18
24027	14	10	26	23	12
39002	20	22	21	45	16
<b>39003</b>	<b>107</b>	<b>114</b>	<b>196</b>	<b>229</b>	<b>84</b>
39004	31	23	47	59	32
39007	22	35	33	41	11
39009	95	87	216	160	43
39014	21	25	44	48	16
39017	9	12	24	23	8
39020	75	115	204	221	80

**Fuente:** Información por AGEB de la colonia Torreblanca, en la delegación Miguel Hidalgo. 2005. (INEGI)

Las edades de la población son datos relevantes ya que proporcionan información básica para lograr el análisis del tipo de equipamiento o construcciones que requieren los hogares que radican en esa parte del territorio. En este caso la tabla muestra el incremento de la población de edad adulta (joven y adulto mayor); sin embargo, no podemos dejar de lado que la población infantil también es considerable pero menor.

## CONCLUSIONES

Después de haber realizado la investigación de campo, el análisis documental y estadístico sobre el proceso de la renovación de vivienda y la planeación urbana a través de los Programas de Desarrollo Urbano y Programa General de Desarrollo del Distrito Federal, considero como conclusiones los siguientes puntos:

1.- con el análisis respectivo de los diferentes programas urbanos que plantean principalmente los lineamientos sobre la organización y construcción de inmuebles, concluyo que son aceptados por la población ya que en cierto momento ofrecieron el mejor servicio para comodidad de la población, asimismo, la renovación de vivienda ofrece a las personas una oportunidad de reutilizar los espacios libres que han sido abandonados dentro de la zona central de la ciudad y al mismo tiempo ofrecer vivienda de interés social a un grupo de la sociedad de bajos recursos que puede acceder a ella. Considerando que en esta parte de la ciudad ya se cuenta con la infraestructura necesaria, la estimulación para la construcciones de estos edificios, fueron un factor importante para las constructoras que decidieron invertir en esta zona de la ciudad que por su antigüedad y deterioro ya no contaba con el nivel alto de población, y mucho menos con la demanda de nueva vivienda.

2.- observamos que los programas de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (1997) y los programas General de Desarrollo del Distrito Federal (2003 y 2007) tienen factores y lineamientos en común que muestran resultados positivos en cuanto al problema del uso habitacional, evitando así la salida de más población que habita el centro de la ciudad. Sin embargo, no podemos dejar de lado los conflictos coyunturales que se presentaron tanto por grupos sociales, como de los propios políticos y servidores públicos, con la determinación de promover el proyecto de acción Bando Dos, autorizando la construcción de vivienda de interés social en las delegaciones centrales, ya que no logran conciliarse y trabajar en conjunto para el bienestar de la población y de la propia ciudad. A pesar de tantos problemas y diferencias que vemos alrededor de los programas, estos llevan un proceso de estudio y planeación que permiten aprovechar esos espacios que admiten una estimulación comercial y social de la ciudad. Actualmente puedo decir y concluir que la renovación de vivienda en estas delegaciones ha servido para poblar nuevamente este territorio que manifestaba una presencia de personas adultas, ahora podemos observar familias jóvenes aptas para reproducción que permiten mantener un nivel de crecimiento poblacional y evitar el despoblamiento de la ciudad central.

También con esta demanda de vivienda, se desarrolla el comercio y se mantiene una ocupación que evita el deterioro de los inmuebles. Las construcciones aun continúan y su demanda se mantiene.

3.- puedo decir que sí es viable el proceso de construcción de departamentos de interés social en la zona central ya que permite a las inmobiliarias determinar cierta especificidad en los espacios y servicios públicos, por lo que ofrecen ciertas comodidades que requiere la población de esta colonia en sus viviendas. Estos estudios van realizándose con observaciones de las prácticas de los habitantes permitiéndoles así obtener resultados positivos para esta planeación y construcción de viviendas; es decir, se estudian las necesidades de la población como son los servicios, el tamaño de la vivienda y el número de integrantes de la familia.

4.- logré observar y analizar la funcionalidad objetiva de las políticas habitacionales planteadas en los proyectos urbanos que determinan la clasificación del uso de suelo en cada manzana; por lo cual al realizar el estudio de esta colonia logré conocer y entender que el tipo de uso de suelo permite establecer la ordenación territorial, y la reutilización de zonas abandonadas, así como saber aprovechar la ubicación del inmueble y darle el mejor uso de suelo que se demande; al mismo tiempo observe que la renovación habitacional permite que se desarrolle el embellecimiento de la Ciudad de México, y que ofrezca seguridad a la población que habita este territorio.

5.- por último, concluyo que las estrategias planteadas y los lineamientos determinados en los programas urbanos contribuyen a la regeneración habitacional de la zona central del Distrito Federal, destacando la aplicación y diversificación de vivienda de interés social, manifestando la reutilización de la zona urbana que ya cuenta con la estructura de servicios e infraestructura urbana. Permitiendo así que se promueva la reconstrucción de vivienda de interés social y detener el despoblamiento y deterioro de esta zona de la ciudad. Los programas tienen metas y finalidades los cuales buscan ofrecer un mejor servicio a la ciudadanía, permitiendo al mismo tiempo una utilización favorable del territorio urbano, es por ello que se lleva a cabo en diferentes épocas un análisis y estudio de la planeación correcta del territorio urbano.










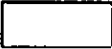



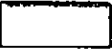


## BIBLIOGRAFÍA

- Bailly Antoine S (1978) "Las teorías de la organización del espacio urbano". En la organización urbana teorías y modelos. Ed. Instituto de Estudios de Administración Local. Madrid. España. Pp.111 – 166.
- Borsdorf Axel (2003) Como modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana, EURE. Vol. 29-89, pp., 37-49.
- Castillo, L. (2007), "Prólogo", en S. Tamayo (Coordinador), Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales del Distrito Federal 2000-2006, GDF-UACM-INVI-CAM, México, DF.
- Connolly Priscilla. (2005) Tipos de Poblamiento en la Ciudad de México. Observatorio Urbano de la Ciudad de México, OCIMSIG. México
- Connolly, Priscilla (2003) Tipos de poblamiento, formas de producción y formas de acceso a la vivienda, OCIM-SIG, UAM-A.
- Connolly, Priscilla (1988) "Crecimiento urbano, densidad de población y mercado inmobiliario", Revista A, Vol., IX, No. 25, Septiembre – Diciembre, pp. 61 – 85
- Coulomb, René (2007) El desarrollo metropolitano y la sustentabilidad de las ciudades. "Poblamiento, servicios urbanos y sustentabilidad del proceso de urbanización". CESOP. México.
- Coulomb Rene (2006) "Sostenibilidad social en los centros históricos, en manejo y gestión de centros históricos. Conferencias de los Encuentros Internacionales II y III. La Habana Vieja 2003 y 2004, Bolonia, La Habana pp. 174-196.
- Coulomb René y Cristina Sánchez Mejorada (1991) ¿Todos Propietarios? Vivienda de Alquiler y sectores Populares en la Ciudad de México, México D.F., CENVI, pp. 145-174.
- Duhau, E. y Giglia, A. (2004), "Conflictos por el espacio y orden urbano", Estudios Demográficos y Urbanos, 19, 2 (56): 257-288.
- Larrondo Shiels, Mario (2004) Reciclamiento y saturación urbana. "Las estructuras habitacionales flexibles". Diseño y Sociedad. México. UAM-X.
- Monterrubio Anabel (2009) Hábitat popular, renovación urbana y movimientos sociales en barrios céntricos de la ciudad de México 1985 – 2006, Tesis de Doctorado. Ed. UAM-A.
- Paquette Vasalli, Catherine; Mabel Yescas Sánchez. (2009) Producción masiva de vivienda en la Ciudad de México: dos políticas en debate. México. Revista Centro-h. No. 3, pp. 15-26.

- Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2007- 2012
- Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (2003)
- Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano (Miguel Hidalgo) 1997 (2005)
- Tamayo, S. (2007), "La política del Bando 2 y el debate público", en S. Tamayo (Coordinador), Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales del Distrito Federal 2000-2006, GDF -UACM-INVI-CAM, México, DF.
- Topalov, C. (1978) La urbanización Capitalista, Ed. Edicol, México. Cap. 5
- Unikel, Luis (1971) "La dinámica del crecimiento urbano de la Ciudad de México" en Comercio Exterior, Vol. XXI, No. 6, México.
- Ward, Peter (1990) México: una Megaciudad. Producción de un Medio Ambiente Urbano, México, CONACULTA, pp. 99-140 y 141-166.
- Zamorano, L. (2005), "El rechazo ciudadano contra las políticas de redensificación. ¿Qué ha faltado en las políticas del Distrito Federal?", 5º Seminario Internacional de Suelo Urbano. Redensificación de la ciudad central a debate, septiembre 2005, México, DF.
- Ziccardi, A. (coord.) (2003) Planeación Participativa en el Espacio Local, México, UNAM.

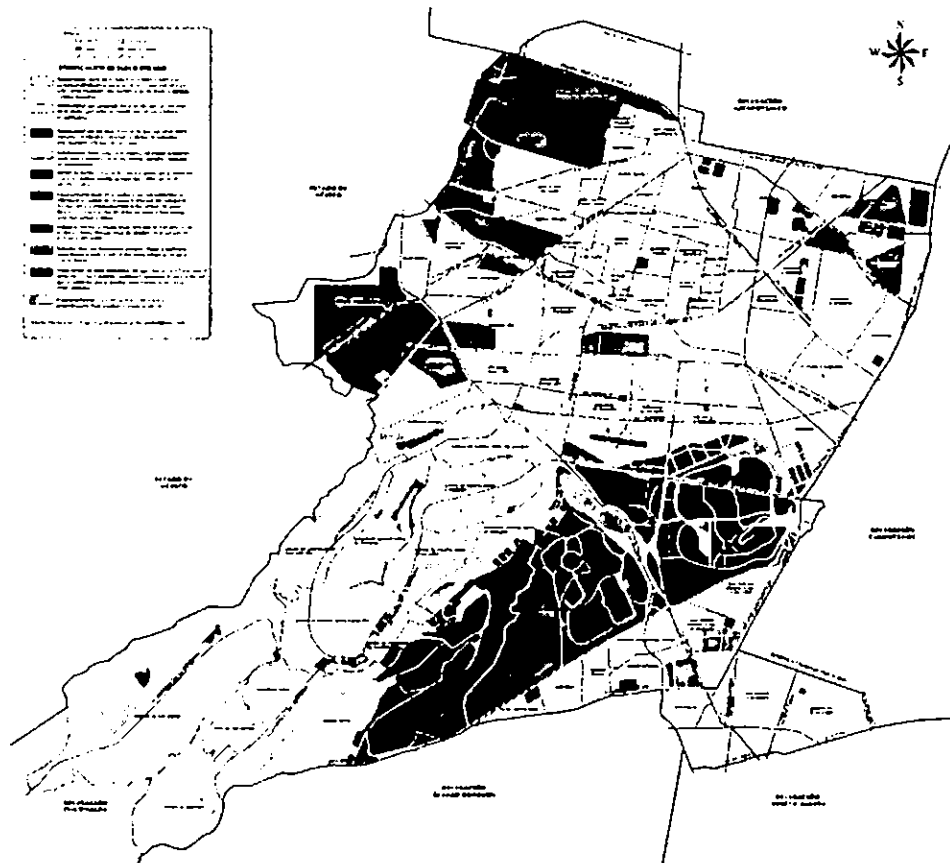


TABLA A: ZONIFICACIÓN DE SUELO URBANO

Simbología:	
	Residencial
	Calles y vialidad
	Industria
	Equipamiento
	Áreas verdes
	Programa Parcial
ZONIFICACIÓN DE SUELO URBANO	
	<b>Habitacional:</b> zonas en las cuales predomina la habitación en forma individual o en conjunto de dos o más viviendas. Los usos complementarios son guarderías, jardín de niños, parques, canchas deportivas.
	<b>Habitacional con Comercio:</b> Zonas en las cuales predominan las viviendas con comercio, consultorios, oficinas y talleres en planta baja.
	<b>Habitacional con Oficinas:</b> zonas en las cuales podrían existir inmuebles destinados a viviendas u oficinas. Se proponen principalmente a lo largo de ejes viales.
	<b>Habitacional Mixto:</b> zona en las cuales podrá existir inmuebles destinados a vivienda, comercios, oficinas, servicios e industria no contaminante.
	<b>Centro de Barrio:</b> zonas en las cuales se podrá ubicar comercios y servicios básicos además de mercados, centros de salud, escuelas e iglesias.
	<b>Equipamiento:</b> Zonas en las cuales se permitirá todo tipo de instalaciones públicas o privadas con el propósito principal de dar atención a la población mediante los servicios de salud, educación, cultura, recreación, deportes, cementerios, abasto, seguridad e infraestructura.
	<b>Industria:</b> Permite la instalación de todo tipo de industria, ya sea mediana o ligera, siempre y cuando cumplan con la autorización en Materia Ambiental.
	<b>Espacios Abiertos (Deportivos, parques, Plazas y Jardines):</b> zonas donde se realizan actividades de esparcimiento, deporte y de recreación.
	<b>Áreas Verdes de Valor Ambiental (Bosques, Barrancas y Zonas Verdes):</b> zonas por sus características constituyen elementos de valor ambiental que se deben rescatar o conservar como barrancas, ríos, arroyos, zonas arboladas.
	<b>Programa Parcial:</b> el uso del suelo de estas zonas se determina en el Programa Parcial correspondiente.
Fuente: con base en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, 1997	

Fuente: Delegación Miguel Hidalgo. Zonificación y uso de suelo 2005.

PLANO A: Uso de Suelo



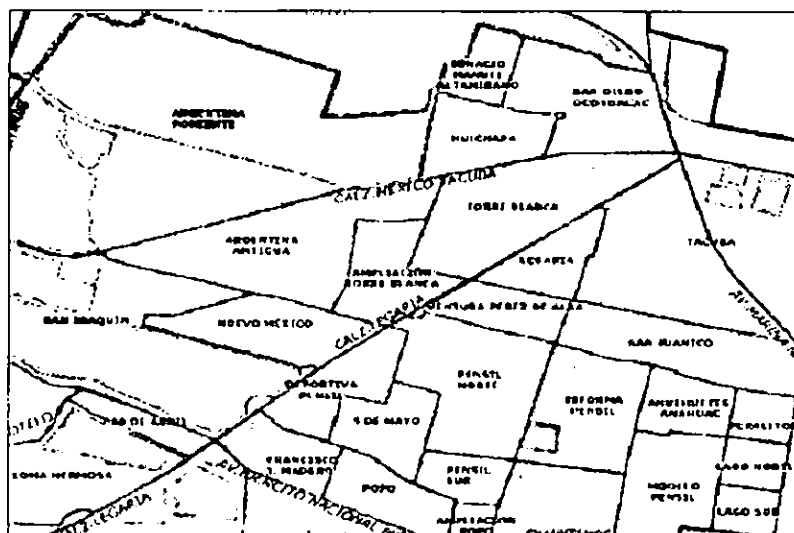
Fuente: Mapa uso de suelo, Delegación Miguel Hidalgo año 1997-2000.

(Blanco) Zona Habitacional

(Amarillo) Zona Mixta (habitacional con comercio)

(Gris) Equipamiento

PLANO B: COLONIA TORREBLANCA.



Fuente: Delegación Miguel Hidalgo 1997-2000 (pagina de Internet)

**TABLA B : Información por manzana. Vivienda**

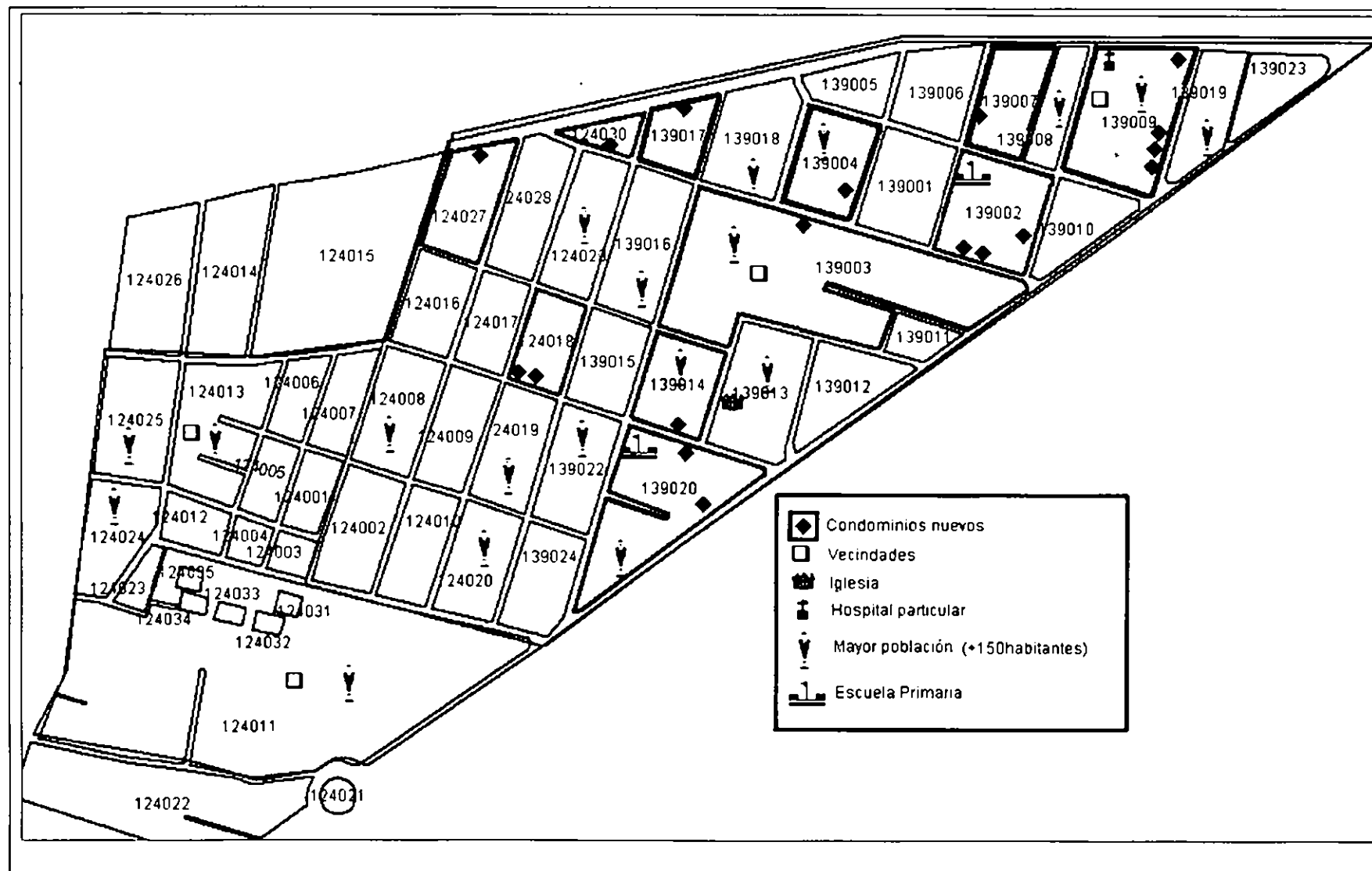
Manzanas	Casa Independiente	Departamento en edificio	Vivienda en vecindad	No. de cuartos dormitorio					
				1	2	3	4	5	6
24001	11	17	0	11	7	7	3	0	0
24002	15	7	8	9	14	6	0	1	1
24003	2	2	5	5	3	2	0	0	0
24004	2	23	1	21	3	2	0	0	0
24005	10	9	5	7	10	2	1	2	1
24006	11	6	9	14	8	3	1	0	0
24007	9	5	14	18	10	4	0	0	0
24008	17	14	16	16	23	7	1	0	1
24009	21	0	12	15	5	9	4	0	1
24010	18	4	12	9	19	7	1	0	0
24011	25	23	66	54	50	11	5	0	0
24012	8	28	2	11	21	5	0	1	0
24013	23	34	47	46	45	5	9	1	0
24016	10	5	11	13	8	4	2	0	0
24017	17	8	4	7	11	6	5	2	0
24018	18	16	9	20	16	4	3	0	0
24019	24	6	20	15	21	11	5	0	0
24020	17	12	29	27	24	9	0	1	0
24023	5	5	5	8	6	1	0	0	0
24024	14	0	26	25	15	8	1	1	0
24025	8	41	29	31	39	9	3	0	0
24027	19	1	3	6	6	7	2	1	0
24028	23	0	1	5	6	9	3	1	0
24029	31	12	16	26	25	5	4	0	0
24033	0	15	0	1	14	0	0	1	0
24034	0	18	0	3	13	2	0	0	0
24035	0	14	0	2	13	0	0	0	0
39001	21	5	9	15	10	4	4	2	0
39002	11	30	6	22	20	4	1	0	0
39003	71	91	42	98	75	23	8	0	1
39004	18	27	7	25	14	7	4	0	1
39005	8	17	3	9	16	3	0	0	0
39006	9	1	9	6	5	5	2	1	0
39007	22	17	0	9	25	4	1	0	0
39008	31	8	2	14	16	7	2	1	0
39009	12	149	34	56	119	16	2	2	0
39010	2	12	11	12	12	1	1	0	0
39011	6	8	0	4	6	4	0	0	0
39012	9	7	15	18	10	3	0	0	0
39013	26	19	5	20	14	12	4	0	1
39014	29	2	7	12	10	8	5	2	1
39016	34	16	1	18	24	4	4	1	1
39017	9	15	0	13	7	2	1	1	0
39018	16	18	22	28	21	7	1	0	0
39019	10	33	19	24	32	4	3	0	0
39020	12	<b>183</b>	1	48	93	68	1	0	0
39022	31	19	11	28	26	7	2	0	0
39023	4	26	2	13	14	3	1	1	0
39024	11	10	0	6	10	3	1	1	0

**TABLA C: Información por manzana. Población**

Manzanas	Edad por rango					Nivel de escolaridad			Derechohabiciencia	
	0 a 9	10 a 19	20 a 34	35 a 59	60 a 99	Básico	Medio	Superior	Con	Sin
24001	9	18	18	42	13	58	33	9	45	55
24002	16	13	36	37	23	67	37	20	89	36
24003	6	5	9	12	2	13	15	6	26	8
24004	16	18	8	19	4	59	9	7	30	45
24005	8	22	21	35	16	72	4	6	45	57
24006	13	13	32	23	9	61	21	7	53	36
24007	18	21	30	42	11	88	24	3	77	44
24008	25	24	39	48	27	88	45	29	109	54
24009	8	19	26	37	20	54	32	25	77	33
24010	15	17	29	39	21	62	33	26	70	50
24011	79	83	120	127	60	311	98	49	210	259
24012	23	30	36	44	18	101	33	16	77	74
24013	59	71	90	119	56	257	88	2	272	120
24016	7	17	19	24	13	39	25	14	52	28
24017	11	16	29	31	22	53	20	35	77	32
24018	21	19	41	43	13	56	40	41	104	33
24019	27	29	45	63	38	105	51	46	152	49
24020	25	26	41	62	24	99	42	36	135	43
24023	4	9	12	15	4	23	15	4	19	25
24024	25	25	56	52	26	122	36	2	111	74
24025	47	32	69	95	18	151	70	9	165	92
24027	14	10	26	23	12	34	28	22	59	26
24028	5	21	21	31	21	48	31	20	68	31
24029	19	26	49	79	37	112	56	40	132	78
24033	7	9	8	22	7	25	16	12	39	14
24034	10	11	17	20	4	27	13	21	46	16
24035	11	14	10	18	0	25	12	15	37	16
39001	14	17	30	40	18	60	43	16	72	47
39002	20	22	21	45	16	73	30	21	77	47
39003	107	114	196	229	84	435	163	132	471	259
39004	31	23	47	59	32	121	39	32	120	72
39005	12	19	24	30	13	58	29	11	68	30
39006	7	12	28	25	7	34	27	18	51	26
39007	22	35	33	41	11	96	34	12	97	44
39008	29	24	45	43	14	94	37	24	96	57
39009	95	87	216	160	43	301	126	172	469	130
39010	16	14	29	20	3	53	21	7	37	45
39011	8	5	15	21	6	34	9	11	38	17
39012	29	15	36	27	15	92	18	11	63	57
39013	29	23	40	74	28	95	49	47	142	50
39014	21	25	44	48	16	85	37	30	88	66
39016	23	27	41	68	29	87	68	33	136	52
39017	9	12	24	23	8	37	23	14	48	28
39018	33	29	50	61	29	115	55	32	139	63
39019	42	46	59	81	21	179	46	23	144	105
39020	75	115	204	221	80	327	215	146	501	190
39022	18	42	38	75	30	109	49	43	121	81
39023	11	14	27	40	9	55	21	25	71	30
39024	11	9	24	25	9	37	26	14	51	27

Fuente: INEGI 2005. Información de vivienda por manzana de la colonia Torreblanca, en la Delegación Miguel Hidalgo.

# PLANO C: RENOVACIÓN URBANA, COLONIA TORREBLANCA



Fuente: INEGI 2005. Información de vivienda por manzana de la colonia Torreblanca, en la Delegación Miguel Hidalgo

**TABLA D: VARIABLES DE ENCUESTA DE POBLACIÓN.**

**Delegación Miguel Hidalgo, colonia Torreblanca**

	V1	V2	v3	v4	v5	v5b	v6	v7	v8	v9	v10	v11	v12	v13	v14	v15	v16
# E	Tamaño	Clase	Edad Jefe	Cónyuge	Sexo Jefe	Cónyuge	Estudia Jefe	Nivel Educ.	Ocupación Jefe	Actividad 1° Cónyuge	Ingreso Jefe	Cónyuge	Actividad 2° Jefe	Cónyuge	Ingreso Jefe	Cónyuge	Total Familiar
1	4	1	63	65	2	1	2	5	6	6	3,200	5,000	1	2	2,000	0	11,700
2	2	1	31	0	2	0	2	4	1	0	4,600	0	1	0	0	0	4,600
3	2	1	30	24	1	2	1	5	4	7	10,000	5,000	1	2	0	0	15,000
4	2	3	68	0	2	0	2	2	6	0	8,000	0	2	0	0	0	9,100
5	2	1	63	65	2	1	2	5	7	6	3,200	2,000	1	1	2,000	2,000	9,200
6	5	1	36	30	1	2	2	3	4	7	2,800	1,000	2	1	0	1,100	4,900
7	4	2	53	0	2	0	2	2	7	0	6,000	0	2	0	0	0	27,000
8	1	4	46	0	1	0	2	4	3	0	8,000	0	2	0	0	0	8,000
9	3	2	48	0	1	0	2	5	4	0	2,800	0	1	0	4,800	0	13,900
10	5	1	53	50	1	2	2	5	1	6	11,000	6,000	2	2	0	0	34,500
11	1	4	29	0	2	0	2	4	1	0	6,000	0	2	0	0	0	6,000
12	3	1	35	0	1	0	2	6	1	0	28,000	0	2	0	0	0	47,000
13	10	2	48	0	2	0	2	3	1	0	8,500	0	1	0	1,500	0	29,100
14	5	1	48	43	1	2	2	4	1	1	4,800	4,000	2	2	0	0	17,700
15	8	2	46	0	1	0	2	5	4	0	25,000	0	1	0	2,000	0	76,000
TT	57		697	277							131,900	23,000			12,300	3,100	313,700
P	3.8		47	18.467							8793.3	1533.3			820	206.67	20913

Tabulador de datos de encuesta realizada en noviembre del 2009, en la colonia Torreblanca, delegación Miguel Hidalgo

Elaboración y captura. Rocío Ballesteros Ocampo.